

発行：(財)都市農地活用支援センター



都市農地と まちづくり

【メインテーマ】生産緑地の活用について

第10号
1996.12



表紙の写真

「区画整理で優良宅地化、住宅団地化すすむ」

名古屋市緑区のJAみどり管内は、土地区画整理が6割におよび、優良宅地、公団住宅などが建設されています。この鳴海団地周辺も緑地保全され、JAが全面管理する賃貸マンション「コーポ緑ヶ丘」などがあります。

Contents

▶ホットナウ「生きいきと人が暮らすまちづくりと生産緑地への期待」

グロッセ・世津子(菊みどりのゆび/園芸セラピー研究者)……………2

特集 生産緑地の活用について

●生産緑地制度の現状と課題

建設省都市局都市計画課/課長補佐 平田 富士男……………4

●公園事業と生産緑地——生産緑地の活用の観点から——

建設省都市局都市緑地対策室/係長 湯澤 将憲……………9

●生産緑地における営農の現状と課題

(社)地域社会計画センター地域計画部/主任研究員 市川 俊行……………13

活用実践事例

●生産緑地を活用した体験農園——横浜市栽培収穫体験ファーム

横浜市緑政局農政担当部長兼緑化センター所長 糸井 定雄……………17

●土とのふれあいで、お年寄りのメンタルケア

——東京都国立市「やすらぎ農園」の取り組み

(財)都市農地活用支援センター……………21

●生産緑地を活用した市民農園整備

——市民農園整備マニュアルの作成とその具体化事例について

大阪府農林水産部農業振興課企画調整係/主査 青山 佳弘……………27

— 寄稿 —

『公営住宅法の改正について』

建設省住宅局 住宅総務課・住宅整備課……………32

『住宅金融公庫法の改正について』

建設省 住宅局 民間住宅課……………34



「市民農園と税制について」—その2—

建設省都市局都市緑地対策室係長 湯澤 将憲……………37

まちづくり最前線

●地方公共団体

「尼崎市都市農地整備プログラム」——都市農地の活用方策について——

尼崎市都市計画課/課長 佐藤 克之……………40

●JAグループ

「行政とJAとの連携まちづくり」——神奈川県秦野市にみる——

(社)地域社会計画センター/主任研究員 秋山 忠雄……………42

■アドバイザーから一言

「都市サイドから見た都市農地に想う」

野中テクニカ研究所 野中 保……………44

平成9年度 建設省関係市街化区域内農地関連重点施策及び概算要求の概要

——市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進——

建設省建設経済局・都市局・住宅局……………47

平成9年度 国土庁関係市街化区域内農地関連重点施策及び概算要求の概要

——市街化区域内農地の計画的土地利用転換の推進——

国土庁土地局土地政策課

■情報アンテナ トピックス……………53

■ネットワーク

●期待の豊田市美術館が昨秋オープン

豊田市企画部都市計画課主査 鈴村 智江……………54

●私の「ペット(家族)自慢

茨城県経済連 地域開発部 資産管理課 萩原 隆史……………54

【資料】

定期借地権に係る税制・開発規制・住宅金融の改正要望

定期借地権普及促進協議会……………55

ホットナウ

●話し手
グロッセ・世津子氏
南みどりのゆび
園芸セラピー研究者



●聞き手 田口 仁 (財)都市農地活用支援センター専務理事

生きいきと人が暮らすまちづくりと 生産緑地への期待

田口仁：園芸療法という最近注目される分野に取り組んでおられるようですが、人と緑のふれあいはいどのような効果をもたらすのでしょうか。

グロッセ：世津子・川口市の内科のお医者さんが教えてくれたのですが、慢性のリウマチの患者さんが入院していたとき、病室から桜の木が見えたんですね。病院では、患者さんが散策できる庭がないので、その先生がこの桜の枝一本をあげたら喜ぶんじゃないかという軽い気持ちで持っていたら、もうむしろびっくりするように見て、涙を流したそうです。先生もこんなに患者さんが喜ぶのなら、春になると患者さんに野の花を持っていくのだそうです。お見舞いにいただく花にはあまり興味を示さなくても、野の花だと、お年寄りには特に喜ばれるそうですよ。それに、人間は土から生まれてくるものを肥やして生き、死ぬと結局は土に帰りますね。そういう基本的な自然のサイクルの中に緑も人間も存在しますから、一つには植物を通して自然に触れることで、自分たちのルーツに戻れるという安心感、あるいは自己認識が絶対あると思います。

また、最近のイギリス園芸療法協会の雑誌に掲載されたアメリカの研究によると、建物の壁しか見えない病室と、緑が見える病室の中に、二つのグループに分かれて手術後の患者さんを収容して経過を観察した結果、緑の見える部屋の患者さんが、鎮痛剤を要求する回数が少なくて回復も早いというのがあります。園芸療法のバックグラウンドには自然があり、人間と自然とは切り離せない存在ですので、生理的な効用もあると思います。

さらに、植物の大きな力というのは、五感を刺激してくれることです。つま

り、神経を刺激することですから、記憶の回復や機能回復などに効果があります。そして、植物を育てることは生き物を育てることです。種を蒔(ま)いて水をあげると伸びますから、毎日でも成長を観察できます。自分の行為がすべてかたちになっていくのですから、生きる喜びや期待感を持つたり、自分以外のものに愛情を注いだり、周りのものに目がいくようになります。病気や障害という自分の問題しか見えない時に、植物を育てることで、人間が積極的になるという効果もあると思います。例えば、歩行訓練のリハビリをしている人が植物に水をやるために思わず腕を延ばすとか、思わず体を動かしたとか、そういうことがすごくあるんです。

それに、植物の社会性を私は高く評価しているんです。植物は人と人とを結び付けるんです。見ず知らずの人でも、きれいな花を見たら思わず「きれいですね」と素直に言葉が出てきますし、園芸は色々なグループ活動、共同作業も出来ますからね。どうしても手先の細かい作業ができない人は、もっと大まかな作業をすればよいわけですから、孤立しがちな患者さんや障害を持つ人が、他人を意識したり、協力することを覚えます。

また植物には、その人が持つ秘められたものを引き出す力があります。植物は、ただ育てるだけでなく、育てた植物を加工したり、調理して食べることもできますし、花とかハーブのドライフラワーで色々なアレンジメントのやり取りを作ったり、おし花もできますし、香りの良いものは、におい袋にもできます。こういう色々な活動は生活にもつながりますし、自己表現にもなります。

田口：緑の効用を具体的に話いただきましたが、そのような効用が十分に発揮されるためには身近に緑が必要ですね。ヨーロッパでは、まちづくりの中で緑がどのように取り入れられているのでしょうか。

グロッセ：もともと庶民の庭というのは、自給自足の野菜を作ることから始まり、ある程度生活に余裕が出てきたので花を植えるようになったんです。基本的に緑があることが大切ですが、積極的に係わる、つまり育てることが重要だと思えます。庭がなくてもベランダ、あるいは一鉢でもできますね。ヨーロッパの場合、とくにイギリス、フランス、オランダ、ドイツ、ベルギー、スイスなど園芸が盛んな国では、親が庭いじりをしたので一軒家に住むんです。庭の維持管理ができない人や興味のない人は、だいたいマンション住まいです。お母さんがハーブや花を植えて家の中に飾ったり、お父さんが芝生の芝刈りとか生け垣の剪(せん)定(てい)という、それぞれの役割がありますが、それを子供が見て手伝うんです。庭には子供のコーナーがあり、そこで自分の好きなものを育てたりしています。ですから植物を育てるための庭、園芸を楽しむ庭という考

えなんです。

それと、公園が一つの大きな庭ですので、マンション住まいの人でも、土日はだいたい近くの公園にいつて日向ぼっこをしていますね。赤ん坊も毎日外出することが鉄則のようにいわれていますから、公園で日光浴をさせるんです。日本の公園は、建築物とかハードな部分が目立ちますが、私が見てきたヨーロッパの公園では、植物が主役で人工的緑地のなかの植物の種類が多いですね。日本は、自然の植栽は豊かですが、人工的空間の植物というのは、北から南までワンパターンのところもあると思います。親子園芸は、環境教育になると思うのですが…。

田口…日本では、庭付き一戸建てを手に入れるのは難しいと思いますが、現在、市街化区域内農地が生産緑地と宅地化農地に区分されて、そのうち三大都市圏内でほしい一五、〇〇haほどが生産緑地として指定されています。みんなが暮らすまちを良くしていくためには、生産緑地をどのように活用していけばよいと思われませんか。

グロッセ…一つ目は、超高齢化社会といわれていますが、今年の夏アメリカでは、インタージェネレーションナル・プログラムという、高齢者の生きがいを生み出すため、子供たちと交流させようという試みが報告されています。このなかに異世代が交流することを園芸を通して行う園芸療法のプログラムがあります。お年寄り一人に対して子供二人のチームを作り共同で園芸を行うんです。子供たちが学校にいつている間に、そのチームのリーダーのお年寄りが「今日はこれをやりますよ」と指導してもらいますから、今習ったことを自分が先生になって、孫のような子供たちに教えてあげるんですね。さらに三人でその花壇を管理したり、花壇で出来た花を切ってアレンジするんです。

二つ目は、もう一つの地域福祉ということで、施設の外に出た地域福祉への活用ですね。植物は、人と人とのつながりを良くしますから、植物を媒介にした交流の場を積極的に作れると良いですね。地域の人たちの話合いによって緑地を庭や野菜畑にするなど、子供から高齢者、さらに障害をもつ人も入って、みんなが交流できる地域づくりの場として使っていくんです。年をとっても、障害をもつても、楽



しく社会参加して良いライフスタイルができ、生きいきとした人達を育てる方向にもつながるんじゃないかと思えますね。

田口…そうすると、都市公園よりも、むしろ生産緑地のようなところで園芸療法はやりやすい。市民農園などを、老人と子供達など違う異世代が交流の場として使えばよいことですね。では、生産緑地が地域の福祉に役立っているところは、この辺では具体的にどこにあるでしょうか。

グロッセ…戸塚東に大きな地主さんがおられて、果樹園を地域の方に開放しているらしいですよ。そこは、塀ではなくて生け垣なんです。それも一色ではなくて、グリーンと黄色の混色で、外から見てもすごく綺麗(きれい)なんです。誰でも自由に入入りできるのか、一定期間開放しているのかは分かりませんが…。それから、東村山でも聞いたことがありますね。やっぱり農家の人が自分の土地を使ってもよいというのがあって、市民が花を植えたりしている例を聞いています。

いま、市民農園のお話が出ましたが、何よりも肝心なことは、それが身近にあることだと思いますね。地理的にかなり分散されていて、子供やお年寄り、障害を持つ人でも、いつでも歩いて行ける距離にあることが大切だと思いますね。

それに、緑の場所ということに関連して、街路樹というのは、街の緑を形成する上で重要な役割を果たしているんですが、日本では街路樹をせっかく植えても、まわりに物が多くて、木は木でなく柱みたいなことがよくあります。量を植えてもデザイン性や質、つまり見せ方を考えなくては効果が出ないですね。

また、自動販売機や看板など、日本にはとにかく余計なものがあり過ぎます。道路には車止めやガードレール、川にはフェンスというように囲ってしまい、植物を殺す要素があまりにも多過ぎます。ヨーロッパの街並みは、なぜ綺麗かと言うと、器としてのまちはモノトーンで質素ですから、花をそえると映えるんですよ。これは日本の生け花の考えをあてはめると単純明快でよく理解できます。

田口…日本独特の生活空間のなかにある障害物を取り除いたり、人と緑が接する場所を分散させて、緑との距離を近くすることも大切なですね。どうもありがとうございました。

※1 園芸療法…基本的に障害をもつ方や病後にリハビリを行う方を対象に、植物に関連する活動を積極的に行うことで、より良いリハビリや生活の質を改善させるケア活動を行う。
※2 リース…花や葉で作る冠。室内装飾や扉飾などに用いる。

●メインテーマ：生産緑地の活用について

生産緑地制度の現状と課題

建設省都市局都市計画課
課長補佐

平 田 富士男

はつめい

平成三年の改正後の生産緑地法による「生産緑地地区」の指定が三大都市圏特定市で一斉に実施されてから四年が経過しようとしている。法改正から当初指定に至る過程では、税制改正との関係でかなりタイトなスケジュールで新法による指定作業が行われたことから、各現場においては少なからぬ混乱があったことも聞いているが、その後、各地方公共団体、農業団体、そして農地所有者の方々の理解により制度の定着は着実に進んで

1. 新法による制度はどのようにスタートしたか

① 当初の決定状況

三大都市圏特定市における改正後の生産緑地法による当初の決定状況（平成五年一月）を表に示す。

これによると、当初、三大都市圏特定市の市街化区域内農地約四八、〇〇〇haのうち、約一五、〇〇〇haの農地が生産緑地地区に指定され、その割合は、市街化区域内農地の約三〇%にあたる。

これを地域別にみると、東京都、大阪

いると思われる。

農地をとりまく状況は、その後もいろいろと変化しているが、特に平成七年一月の阪神・淡路大震災をきっかけとして、都市におけるオーブンスペースの重要性が再認識されたところであり、都市内の貴重な緑地としての生産緑地の役割はますます大きくなっているものと思われる。

このような状況も踏まえつつ、四年間の制度の運用状況を振り返りながら、本制度の現状を概観し、今後の課題をさぐることにする。

府等都市部に近い地域で生産緑地面積比率が比較的高く、神奈川県、埼玉県等都市周辺部で比較的低くなっている。また、都市圏別に見ると首都圏は三一%、中部圏は一九%、近畿圏は約四〇%となっており、首都圏は全国平均に近いが、近畿圏では比較的高く、中部圏では比較的低くなっている。

なお、市街化調整区域への編入による「保全する農地」としての位置づけは、五府県において約一三六haであった。

② その他の推移

その後三年間に、新たな市制施行、市街化区域の拡大等による「生産緑地」の新たな指定及び行為制限が解除された農地での都市計

表 三大都市圏特定市における生産緑地地区都市計画決定変更状況（平成5年1月～平成8年1月）

	平成5年1月		平成6年1月		平成7年1月		平成8年1月		市街化区域内農地の推移 （平成5年1月～平成8年1月） G-A	生産緑地地区の決定面積の推移 （平成5年1月～平成8年1月） H-B
	市街化区域内農地面積(ha)	生産緑地地区決定面積(ha)	市街化区域内農地面積(ha)	生産緑地地区決定面積(ha)	市街化区域内農地面積(ha)	生産緑地地区決定面積(ha)	市街化区域内農地面積(ha)	生産緑地地区決定面積(ha)		
	A	B	C	D	E	F	G	H		
茨城県	682	59	621	59	592	61	594	61	-88	2
埼玉県	7,641	1,896	7,130	1,897	6,723	1,904	6,454	1,897	-1,187	1
千葉県	5,604	1,091	5,299	1,109	4,951	1,114	4,720	1,117	-884	26
東京都	6,995	3,983	7,069	4,072	6,760	4,060	6,503	4,039	-492	56
神奈川県	6,030	1,382	5,453	1,441	5,160	1,508	4,957	1,552	-1,073	170
首都圏計	26,951	8,411	25,572	8,578	24,185	8,647	23,228	8,666	-3,723	255
愛知県	8,598	1,591	7,855	1,624	7,473	1,677	7,197	1,673	-1,401	82
三重県	1,090	270	1,068	270	1,027	269	987	267	-103	-3
中部圏計	9,688	1,861	8,924	1,894	8,500	1,946	8,184	1,940	-1,504	79
京都府	1,937	1,063	1,884	1,072	1,802	1,075	1,729	1,073	-208	10
大阪府	6,035	2,479	5,604	2,516	5,363	2,533	5,104	2,530	-931	51
兵庫県	1,685	616	1,577	616	1,568	690	1,442	634	-243	18
奈良県	2,267	640	2,139	643	2,021	643	1,950	642	-317	2
近畿圏計	11,924	4,798	11,203	4,847	10,754	4,941	10,226	4,879	-1,698	81
全国計	48,563	15,070	45,698	15,319	43,440	15,534	41,637	15,485	-6,926	415

※出展：各年度の土地白書

※四捨五入しているため、合計値が一致しない場合がある

画変更が行われているが、特定市全体では指定面積はほとんど変わっていない（表）。

2. 新法による制度定着のため、どのような取組がなされてきたか

生産緑地地区に指定された農地は生産緑地法の趣旨に鑑み、適正に維持・保全され、緑地としての機能が十分に発揮される必要がある。このため、具体的には以下の施策を行ってきているところである。

① 目的

（一）アングリフロント計画調査事業の創設
生産緑地地区を含み、その利活用方策を検討することがまちづくり上重要な地区について、周囲の土地利用を含め生産緑地の利活用に関する一体的な計画（アングリフロント計画）を策定する市町村に対し調査費の1/3を補助するもので、その計画内容を緑の基本計画に位置づけ、それに基づく諸施策を実施することにより、農と調和した良好なまちづくりに資することを目的とする。

② 事業の概要

(1) 対象地区要件

- ・ 生産緑地地区を含む14住区（500m×500m）程度以上の地区
- ・ 地区内の農地所有者等が緑地として、生

産緑地を市民の利用に供すること等について積極的であること。

(2) 主な計画内容

・市民農園の開設方法（経営主体、支援方法）

・農家と都市住民との交流を促進するための施策（都市農業講習会の開催等）等

(3) 計画実現のための施策

・地区内の都市公園等公共施設の整備

・生産緑地地区の利活用を図るための地区計画策定

・緑の基本計画の緑化重点地区への位置付け等

(二) 緑住区画整理事業の創設

① 目的

生産緑地と宅地化農地の交換分合による整序を進めつつ市街化区域内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業を機動的に推進し、基盤整備を伴った良好な市街地形成を図るとともに、良質な住宅宅地供給に資することを目的とする。

② 事業の概要

(1) 補助要件

宅地並み課税の対象となっている市街化区域内農地を概ね五、〇〇〇㎡以上含み、地域の生活の軸となる生活幹線道路を整備する土地区画整理事業。

(2) 事業内容

・特定市が行う事業計画の案の作成等に対して、1・3を補助する。

・土地区画整理組合等に対して特定市が補助金を交付する場合に、国はその補助金の1・3を特定市に対して補助する。なお、公共施設整備に要する費用のうち、個別宅地化において最低限必要な費用を超える分を補助限度額とする。

(三) 制度の運用についての一層の周知

制度改正と改正後の制度による地区指定が限られた期間で三大都市圏で一斉に行われたため、各現場からその運用についていろいろの疑問点等が寄せられたところであり、それらに対し、平成五年一月二十七日付都市局長通達「生産緑地法の運用について」を发出し、制度の趣旨をふまえた運用について一層の周知を図った。主な内容は以下のとおりである。

① 平成五年以降の生産緑地地区指定について

税制上の理由等により平成四年末までに指定手続きを了することが「総合土地政策推進要綱」等をふまえた基本的な考え方とされていたが、平成五年以降、例外的に農地所有者の意向把握に基づき生産緑地地区の指定を行う際の基本的考え方（所有権等に係る裁判が係争中のため管理者が確定していない場合、土地区画整理事業等の実施に伴う市街化区域

編入により新たに市街化区域内農地となる農地の指定等）を整理した。

なお、農地所有者の意向把握によるのではなく、都市計画決定権者が都市計画上、都市の緑を確保していくことの必要性から指定を行うことを妨げるものではないことも併せて明らかにしている。

② 都市計画上の要請に基づく生産緑地地区に関する都市計画の変更について

都市計画上の要請としては、道路、公園等の都市計画施設が重複して決定されている場合、当該都市計画施設についての都市計画法第五十九条の事業認可又は事業承認が行われた場合などが当初想定されていたが、直轄国道のように都市計画施設を都市計画法第五十九条の認可又は承認によらず道路管理者が道路法に基づき整備する場合もあることから、このような場合は、道路区域決定の公示を都市計画法第五十九条の認可又は承認とみなせることを周知した。

③ 生産緑地地区の買取りについて

生産緑地法第十一条により生産緑地地区の買取り申し出については特別の事情がない限り市町村長は時価が買い取るものとされている。この場合、公園、緑地、その他の公共空地の敷地の用に供することを目的とする土地を優先することとされているが、買い取った土地を代替地として利用することも可能であ

ることを周知した。この場合、公園、緑地、その他の公共空地の整備のための代替地として使用することを優先すべきこともあわせて周知した。

3. 現時点での課題は?

以上のような事項をふまえ、各市における取り組みにより制度の定着は着実に進んでいるところであるが、以下のような課題もみられるところであり、制度の趣旨をふまえ、より一層の取り組みが期待されることである。

(一) 市町村等による買い取りの推進

生産緑地法第十一条によると「市町村長は、第十条の規定による申出があったときは、第十一乗第二項の規定により買取りの相手方が定められた場合を除き、特別の事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとす」とされている。これは、生産緑地地区が将来の公共施設用地として適したものが指定されるものであること、また、その保全を図るため行為規制が行われることから、公共施設用地としての活用と所有者の権利救済を図ろうとしたものである。

しかし、現場の状況を聞くと、必ずしも買取りの申出に十分対応し切れていない現状が伺える。また、その理由としては以下のような

な点がある旨の声を聞く。

- ① 買取り申出から一か月以内に買い取るか否かの判断をしなければならぬ。
- ② 買取りのため機動的に活用できる財源がない。
- ③ 当初指定時に所有者の意向を尊重したため、実際に公共用地として活用しにくいものが含まれている。等

しかし、これらについては若干制度を厳格に考えすぎて、機動的に動くことが妨げられているのではないかと考えられる面があるのではないかと思われるので、この場を借りて整理してみたい。

【買取り申出後一か月の間でやらなければならないことは何なのか】

まず、①についてであるが、一か月以内にしなければならないのは、買い取るか買い取らないかの判断をして通知することであり、その時点で買い取り予算の措置をしていなければならぬということではない。実際には、買い取る旨の通知をしてから価格交渉が始まるわけであり、価格についての妥結があるはずであり、予算措置を一か月以内になければならないというわけではない。

【買取り申出が実際に出されるまでの間にて

きることはないか】

また、買取り申出は、制度上農地所有者しか出せないものであるから、例えば「主たる従事者」の死亡による場合は、「主たる従事者」の死亡後、相続財産分与等が確定して、その農地の所有者が確定して初めて申出ができるものであり、それまでには通常相当の期間があることから、何らかのきっかけで相続の発生に関する情報を入手することができれば、実際の買取り申出が出されるまでの間にかなりの検討期間が確保できるはずである（ただし、その情報をどうやって入手するかについては工夫が必要ではあるが）。このように、制度上は「一か月」という期間が規定されているが、上記のような期間を考慮すれば実際にはかなり長期の検討期間があるわけである。

【買取り資金としては実際どれだけ必要なのか】

②については、生産緑地の場合は緑地保全地区と異なり、買い取っても生産緑地として存続するわけではなく、公園等の公共施設用地として活用されるわけであり、生産緑地の買取り費用は最終的には当該公共施設設置者が負担するわけであるから、生産緑地買取り財源として純粋に必要なものは、農地所有者から買い取ってから公共施設設置者に買取って

もらうまでの間の「つなぎ」の資金である。

この「つなぎ」資金については、生産緑地の買取りに関し都市開発資金や公共用地先行取得等事業債の要件緩和、公共用地先行取得等事業債の利子に係る交付税措置が行われているので、①での検討期間を活用しつつ、是非この活用を検討していただきたい。

【買取り主体間で予め広く情報をシェアしておくことが効果的ではないか】

また、代替地としての活用も可能であることから、公共事業における根強い代替地需要に鑑みれば、代替地需要者の財源を活用することが可能であり、その活用を検討することが効果的である。そのためには、市内の公共事業者に生産緑地制度及び現在の生産緑地の指定状況等の情報を十分周知し、所有者から買取り申出があった場合には買い取って活用する意向があるかどうか予め把握しておく、買取り申出があった場合直ちにその事業者に直ちに通知するというシステム一仮に、これを「生産緑地買取り計画」と称す一を策定しておけば、かなり買取りはスムーズに進むのではないかと考える。

③については、当初指定時に国会で附帯決議をもふまえ農地所有者の意向を尊重することとしたため、中には公共事業用地としては少々使いづらいものも含まれているかもしれない

ないということは否めない。しかし、そのようなものも前出の「生産緑地買取り計画」を策定することで、その数量を減らすことができるのではないだろうか。

以上のように、予め広い範囲で公共事業者に生産緑地に関する情報を提供してそれぞれの関心を高め、買取り希望を募っておくとともに、相続発生等買取り申出に係る情報を早期に把握する方法を整えておけば、買取りに係る対応期間も範囲も相当確保できると思われる。

(二) 生産緑地の保全の推進

生産緑地は都市計画上、緑地機能のある農地を保全していこうとする制度であり、農地所有者自らによりその保全が推進されることが最も制度として期待しているところでもある。しかし、都市農業の直面する厳しい状況を鑑みれば、ひとり農業者の努力のみによるものにも限界はあると考えられ、その保全のための取り組みを支援していくことも重要である。その具体的な方法としては、周辺地域において土とふれあうレクリエーションに対して都市住民の根強いニーズにも応えられる市民農園としての活用等が考えられる。特に一定の要件を備えれば、「特定市民農園」として相続税評価において減額の特例が受けられることから、是非その活用を検討していただきたい。

また、生産緑地を学童農園、高齢者や障害者等の利用を想定した福祉農園等幅広いニーズに対応した市民農園等としても活用する方策を検討していくことも、都市農地への理解を幅広く得つつ、保全を進めていくうえで効果的であると考えられる。

おわりに

新制度による生産緑地地区の指定がなされて、既に四年が経過しようとしていることであるが、本制度の運用状況に対する各方面からの関心は非常に高い。昨年末の行政改革委員会による規制緩和の推進に関する意見（平成七年十二月十四日）においても「今後の生産緑地の指定は、将来の公共施設等用地として活用できる土地であるか等を厳格に判断して行う」との指摘がなされたところであり、これを受けて政府としては、同指摘の旨、規制緩和推進計画（平成八年三月二十八日閣議決定）の中で方針を定めているところである。

このような方針に沿った制度の運用状況については、今後とも各方面から関心をもってみていかれることとなるので、なお一層制度の趣旨に沿った運用について関係各位の御理解をお願いする次第である。

公園事業と生産緑地

——生産緑地の活用の観点から——

建設省都市局都市緑地対策室
係長

湯澤 将 憲

1. 緑とオープン スペースの必要性

都市における緑とオープンスペースは、植物の蒸発散作用等によるヒートアイランド現象の緩和等の都市微気象の調節、避難空間の形成や延焼防止等の防災性の向上、潤いのある都市景観の形成、リクリエーションや自然とのふれあいの場の形成など、非常に多様な役割を担っており、都市の良好な生活環境の形成のためには不可欠なものである。

特に、平成七年の阪神・淡路大震災の経験を踏まえ、大都市圏における避難地としての公園をはじめとするオープンスペースの必要性や、緑の延焼防止効果など、改めてその存在が評価されてきている。また、市街化の進展に伴い急速に緑が減少してきた都市部において、緑豊かな都市を再生するために新たな緑とオープンスペースの確保と同時に、現存するそれらの保全と活用が期待される場所である。

2. 生産緑地地区の 指定現状

生産緑地地区は、平成三年の生産緑地法の改正を受け、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地が「保全すべき農地（生産緑地）」

と「宅地化農地」に区分された前者の地区である。平成八年一月現在における指定面積は、約一五、五〇〇haに及び、三大都市圏特定市の市街化区域内農地の約三七％を占めている。

生産緑地地区の指定要件は、①公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること、②五〇〇㎡以上の規模の区域であること等である。このことから、生産緑地が単に農地としての機能を果たすだけでなく、都市における緑とオープンスペースとしての役割が相当に期待されていることがわかる。

3. 三大都市圏における 都市公園の現状

三大都市圏の特定市を有する都府県（＊1）（以下、三大都市圏という）の都市公園の整備の現況は、平成六年三月現在、約三三、七〇〇箇所、約三〇、五〇〇haである。個所数では三大都市圏で全国の約五割を占めるものの、面積では全国の三八％強にとどまる。また、一人当たり都市公園面積では、全国が六・九㎡なのに対し、三大都市圏では約五・〇㎡（建設省資料より試算）となる。

本来最も緑とオープンスペースが必要とされると思われる三大都市圏において、その中核をなす都市公園の整備が他の地域と比較してみると、その整備が進んでいないのが現状であり、その早急な整備の促進が求められるところである。ところが、生産緑地地区を加えて試算すると、生産緑地を含んだ一人当たりの公園面積は約七・五㎡となり、実質的には全国平均以上の緑とオープンスペースが都市計画により確保されているとも考えられる。

今後、都市公園の整備の推進にあたり、すでに緑のオープンスペースとして確保されており、今後買取り申出などによりその有効な活用が求められることが予想される生産緑地を、いかに活用するかが課題であろう。以下、生産緑地の都市公園をはじめとする公共施設としての活用方法を検討していく。

4. 生産緑地の活用方法

生産緑地の活用・保全方法としては図1にあるように、大きく四つに分類される。

- ① 公共施設等用地としての活用
公園緑地をはじめ道路、その他公共施設として都市計画決定等を行い、公共用地等の用地として買収し整備・保全する。
- ② 民有地のまま公的に活用

図1 生産緑地の活用・保全方法



市民農園のように、民有地のままでの公的な利用を目的として整備・保全する。

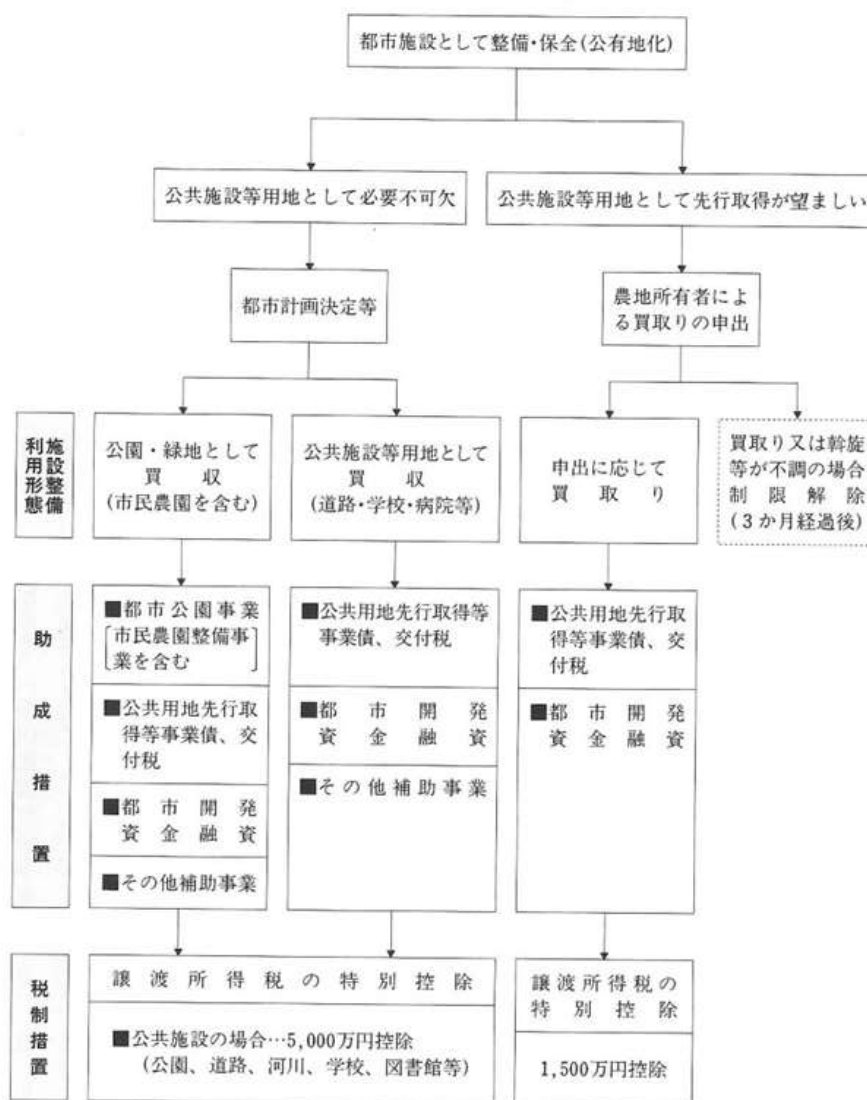
- ③ 営農地として活用
従来通り自らが営農するか若しくは農園利用方式の市民農園（もぎとり園等）として利用するための整備・保全を行う。
- ④ 営農環境を整える
効率的な営農を行うとともに周辺市街地と調和した地域環境を形成するため、土地区画整理事業等により農地の集約、整序等を行

5. 公共施設等用地としての活用方法

四、で例示した活用・保全方法のうち、公共施設等用地としての活用を図る場合としては、図2のようなフローとなる。

- ① 公共施設等用地として不可欠な場合は、公共施設等用地として必要不可欠な生産緑

図2 公共施設等用地として活用する場合



地については、公園・緑地等として都市計画決定を行い、都市計画施設として明確に位置づけることが望ましい。都市計画決定をして

ある生産緑地においては、例えば公園・緑地として公共団体が買収する場合には、都市公園事業や都市開発資金、公共用地先行

取得等事業債等の助成措置等を活用することができるほか、公共団体に土地を譲渡した場合、土地の所有者は譲渡所得税の特別控除(五、〇〇〇万円)を受けることができる。

② 公共施設等用地として先行取得が望ましい場合

公共施設等用地として先行取得が望ましい場合については、買取りの申出が行われた際の優先的な買収が必要である。この際、都市開発資金や公共用地先行取得等事業債の活用が可能である。また、税制措置として、土地の所有者は公共団体に土地を買収した場合、譲渡所得税の特別控除(二、〇〇〇万円)を受けられる。

6. 公園との重複都市計画決定

生産緑地については、生産緑地法にも明記されているように、公共施設等の敷地の用に供することが求められており、必ずしも将来的に都市公園とするものではない。しかしながら、生産緑地として現在持つ役割を考慮した場合、公園緑地の用地として確保されることが望ましいと考えるも差し支えないであろう。特に、生産緑地地区がヘクタール単位でまとまって存在するような個所については、将来の公園用地としてのポテンシャルは高いといえるであろう。

そのように将来の公園用地として確保すべき生産緑地地区については、公園緑地と重複で都市計画決定を行うのが一つの手法である。これは、将来当該生産緑地を確実に公園緑地にするということをあらかじめ明確にしておくことと同時に、公園緑地区域内の生産緑地地区において買取り申出が発生した場合の買取り対応もそうでない場合と比較して行いやすいと考えられることから、有効な手段と考えられる。

実際、既に公園緑地と重複で都市計画決定されている生産緑地地区は、七三〇地区、一九五haに及んでいる（建設省調べ）が、三大都市圏における緑とオープンスペースの確保の重要性にかんがみ、さらに推進されるべきと考えられる。

7. 市民農園ユウジツノ活用

生産緑地は、基本的に農林水産業が営まれる状態であることが必要なわけであるが、地方公共団体若しくは農協等に貸与し市民農園を開設することも可能である。現在、三大都市圏において生産緑地地区を市民農園としているのは、三〇七地区、約五一haである（建設省調べ）。近年の、家族で土とふれあえるレクリエーション空間としての市民農園へのニーズの高まりを考慮し、大都市圏における

レクリエーション空間としての生産緑地の活用についても検討すべきであろう。先般制度が創設された「特定市民農園制度」、市民農園整備事業」等の活用による市民農園の推進が期待される場所である。

特に、公園事業と生産緑地という観点から見ると、「市民農園整備事業（*2）」は、生産緑地の買取り申し出に基づく場合や借地の場合については、都市計画決定がなくても補助事業の導入が図れるなど、生産緑地の活用に対応できる都市公園事業としてその活用が望まれる場所である。

おわりに

生産緑地の活用については、各市町村をはじめ関係機関等においてその検討がなされているところと思われるが、今後、買取り申出の増加に伴う生産緑地の活用が大きな課題となってくることは言うまでもない。活用方法については、都市計画全体の中で最も適当な選択を行うべきであるが、生産緑地地区の有する緑のオープンスペースという役割をどう評価するべきか、特に公園緑地行政からどう評価し、どう対応すべきなのか、早急な検討が必要ではないだろうか。

（*1）三大都市圏の特定市を有する都府県

首都圏…茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川県

中部圏…愛知、三重

近畿圏…京都、大阪、兵庫、奈良

（*2）市民農園整備事業の概要

① 目的

市街地の良好な都市環境の形成に資する生産緑地の有効活用を図るとともに、家族が土とふれあうレクリエーション需要に応えるために市民農園の整備を推進する。

② 事業概要

地方公共団体が借地又は用地を買収して都市公園として設置する市民農園の整備への補助を行う。

③ 補助要件

ア、面積は原則として二、五〇〇㎡以上であること。ただし、都市緑地にあっては概ね一、〇〇〇㎡以上であること。（農協等が設置する市民農園と一体として地方公共団体が休憩施設等の園地のみを整備するものについては、その合計面積）

イ、原則として都市計画施設（公園又は緑地）であること。ただし、借地による場合及び生産緑地の買取り申出に基づき農地の買取りを行う場合を除く。

④ 補助内容

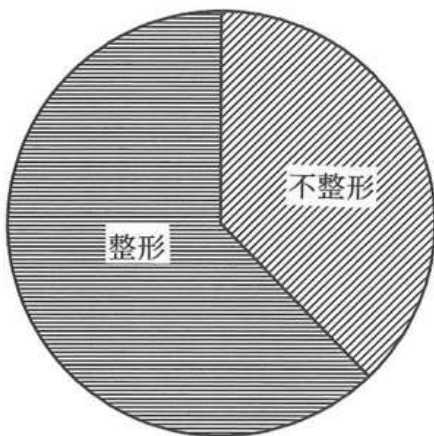
ア、用地の取得に要する費用の1/3
イ、施設の整備（分区分部分を除く）に要する費用1/3

生産緑地における営農の現状と課題

(社)地域社会計画センター地域計画部
主任研究員

市川 俊行

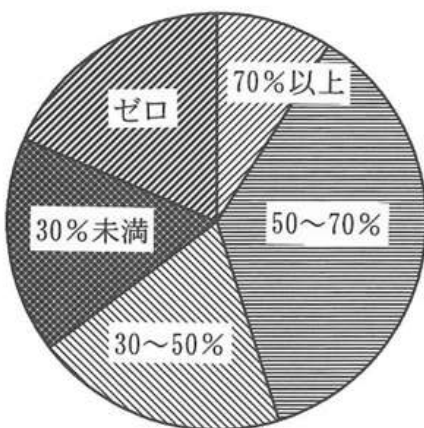
図-1 集団農地に含まれる生産緑地の割合



これは繰り返し指摘されていることであるが、生産緑地の指定にあたって個々の農家の意向を最優先させて指定が行われたため、生産緑地が宅地化する農地や宅地などと混在することとなった。農林水産省が平成五年度に実施した『特定市街化区域農地開発動向調査』によれば、特定市街化区域内に賦存する概ね2ha以上のまとまりを有する農地（生産緑地、宅地化する農地を問わず）は、平成五年一月一日現在の市街化区域内農地に比して一六・七%にしか過ぎない。したがって、大部分の特定市街化区域内農地での営農は、その集団性からみても困難な状況に置かれている。

1. 生産緑地の賦存状況と営農環境

図-2 集団農地に含まれる生産緑地の区画形状



ると考えられる。また、一定のまとまりをもつ生産緑地であっても、宅地化する農地などと混在しているのが現状であろう。

そこで、さきの2ha以上まとまりのある農地のなかに生産緑地がどの程度含まれているのか、みてみると(図-1)、五〇%以上が生産緑地であるものは三〇%ほどあるものの、宅地化する農地などの混在率が高い集団農地が多くを占めている。しかも、生産緑地の区画形状は不整形であるものが六割を占める(図-2)。また、この調査では明らかにされてはいるが、その混在率からみても生産緑地と宅地化する農地などがモザイク状になっているのが実状と想定され、宅地化する農地の転用による営農環境の悪化にさらにさらされていると考えられる。

2. 生産緑地の集団化の例

そこで生産緑地の営農環境を良好に保つためには、その集団化を行う必要がある。その手法としては「換地」がもっとも有力な手段であり、土地区画整理法あるいは土地改良法による区画整理事業の活用が考えられる。ここに土地改良法に基づき生産緑地の集団化を実現した例があるので紹介したい。大阪府の中島池上地区の事例である。

〔大阪府の都市緑農区制度〕

都市緑農区制度は、大阪府が独自に実施している事業制度で、特定市街化区域内の農地であっても生産緑地地区指定を受けた農地が1ha以上含まれている、指定対象地区内の農地のおおむね六〇%以上が生産緑地指定を受けている、などの指定要件を満たせば、圃場整備事業などその効用が長期に及ぶ土地改良事業に対しても府単で補助しようとするものである。

中島池上地区で実施された都市緑農区関連の一連の事業は、改正生産緑地法が施行されてからは第一号のものである。

〔中島池上地区の概要〕

中島池上地区は、南北に細長い岸和田市のほぼ中央部に位置し、住宅が密集している北部の臨港地区からは一〇kmほどのところにあ

図一3 中島池上地区の従前地の現況



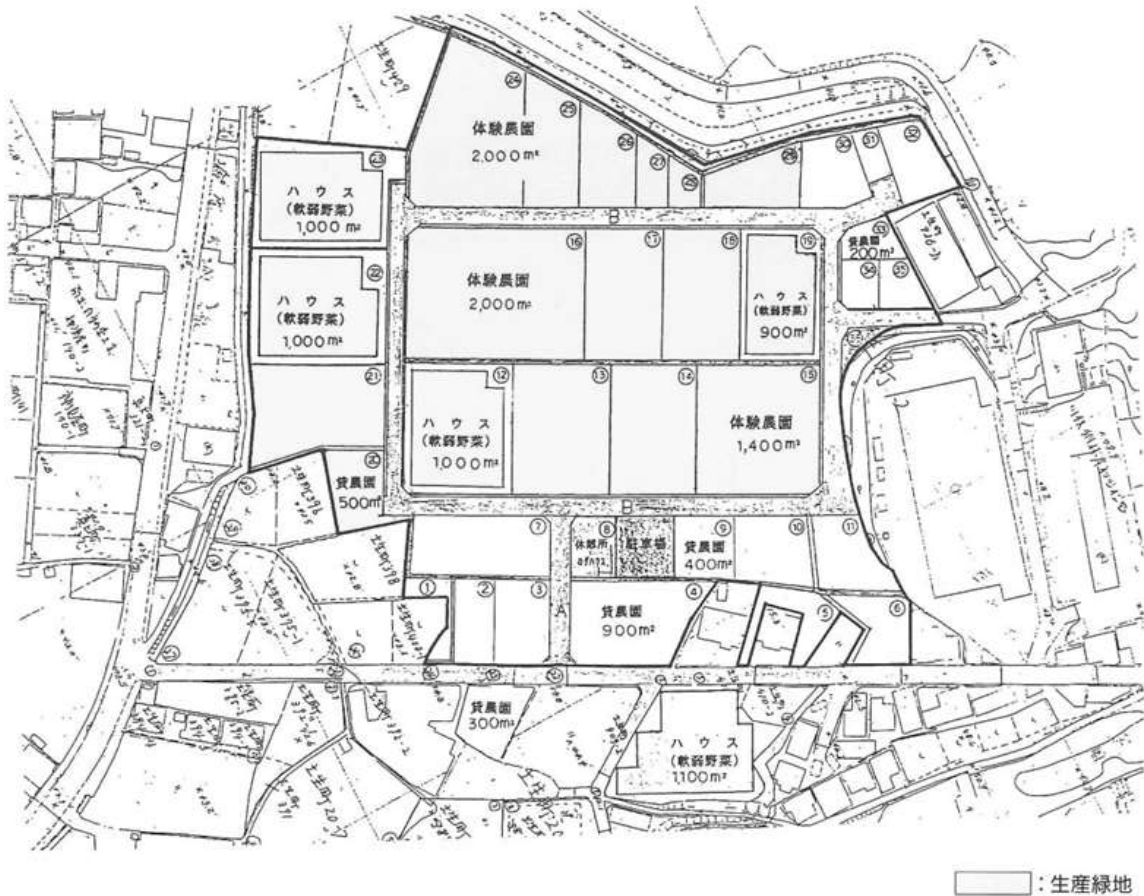
り、市街化区域のフリンジに位置している。大阪の中心部へは、至近のJR東岸和田駅まではバスか車を利用するしかないが、おおむね一時間ほどであり、大阪の通勤圏内に入っている。このため当地区の混住化はかなり進行してきている。ちなみに九十年センサスによれば、当地区の地権者が居住する「土生（農業集落）」地区の総戸数は、三、五一八戸もあり、そのうち農家は四十七戸に過ぎない。

〔中島池上地区整備内容〕

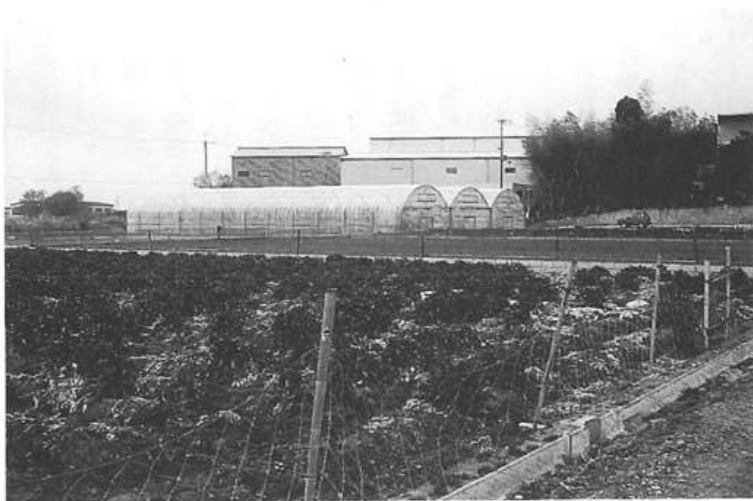
中島池上地区においては、生産緑地二・二haを含む、三・一haが「都市緑農区」に指定され（図-3）、うち二・九haの区域で圃場整備事業が実施された（平成七年完工、写真1参照）。参加農家は十六戸であり、うち八戸が軟弱野菜を栽培する専業農家である。この八戸は、都市近郊農家で一般的になっている不動産経営による収入をまったく得ていない、まさに専業農家である。

この事業によって区画の整形化が図られるとともに、生産緑地と宅地化農地の集団化が行われた（図-4）。また、生産緑地内には、軟弱野菜の生産団地として温室ハウス（参加農家三戸）が建設されたほか、高齢化などから作り手のいない農家の所有する農地においては貸農園や体験農園の整備も行われた。地区内の道路は、宅地化農地ばかりでな

図-4 中島池上地区の整備状況



写真一 圃場整備が行われた中島池上地区



く生産緑地についても、将来宅地化されることも想定されるため接道の幅員は6mが確保されている。地区の入口部分に集められた宅地化農地は、一部が野菜の直売所を兼ねた休憩所や駐車場として利用されている（写真2参照）。

「土地の権利交換」

土地の権利交換については、土地改良法に基づく換地処分によっておこなわれており、土地の評価は基本的には路線価方式によって

写真二 整備中の休憩所と広場



おり、生産緑地と宅地化農地の間で評価に差をつけていない（平均減歩率七・二五％程度）。また、さきの休憩所を設置する用地は、参加農家全員の共同減歩により生み出している。

「市民農園などの管理運営」

本地区では市街地に囲まれている立地条件を活かし、農業従事者がいない農家の農地を貸農園や体験農園として利用している。体験

農園については、苗の提供や営農指導を行っており、現在四十二区画が設置されている。利用料は一區画、一万三千元。貸農園は一區画三〇㎡としており、一万円の利用料をとっている。その他、地区内で採れた農作物の即売なども休憩所のある空地で行うことなどもしている。これらの施設の運営管理は、地区内の農家全員で構成する農事組合法人「中島池市民農園」が行っている。

3. 生産緑地における 営農継続上の課題

以上の事例が物語るように、生産緑地における営農環境を維持するためには、生産緑地の集団化は欠かせない。その土地利用を規制することと併せて、生産緑地における営農を維持する施策が必要である。例えば、相続などの発生による買取り請求が地主から行われた場合、これに対応することはほとんど不可能であろう。であればこそ農地の維持が困難になった地主の土地の営農環境をできるだけ良好に保ち、新たにその営農を担うもののために、良好な営農環境を整備しておくことが必要であろう。

生産緑地を活用した体験農園

——横浜市栽培収穫体験ファーム——

横浜市緑政局農政部担当部長
兼緑化センター所長

糸井 定雄

はつめい

横浜市内には、平成八年一月現在で市域面積の約九%にあたる三、九四八haの農地がある。このうち市街化区域内の農地が一、二二四haで、市街化調整区域内農地二、八二四haのおよそ半分となっている。

また、生産緑地の指定面積は三一八・八haで市街化区域内農地面積の約二八%となっているが、法改正後初年度の指定面積は、二七五・一haで市街化区域面積の約一八%と首都圏平均に比べても大変低かった。

これは、昭和四十五年の都市計画法による線引きの際、横浜市では、将来にわたって農業を継続しようという農家に対しては、所有する農地について市街化調整区域を選択するよう積極的に働きかけを行った結果、集団的な優良農地の多くが市街化調整区域とされた経緯によるものである。

こうした経緯から、横浜市では都市農業に対する振興策を、市街化調整区域内の集団的農地を対象に重点的に実施することとし、一方、市街化区域内農地は振興策の対象から除外した。

このため、市街化区域内の不耕作地などについては、新たな対応策の必要性が生じたものである。

表1 区域区分別農地の推移と生産緑地の指定状況

区域区分	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年
市街化調整区域	2,891.3ha	2,875.2ha	2,842.5ha	2,824.5ha
市街化区域	1,501.8	1,316.9	1,192.8	1,123.7
うち生産緑地	275.1	287.3	303.1	318.8
合計	4,393.1ha	4,192.1ha	4,035.3ha	3,948.2ha

注：都市計画区分 各年4月1日現在
農地面積（固定資産課税対象面積）各年1月1日現在
生産緑地面積 各年12月末日現在

1. 市民農園の取り組み

横浜市では、市街化区域内での不耕作地の解消と、併せて農とのふれあいを求める市民の要望に^{こた}える形で、昭和五十一年に市が設置者となって開設する、いわゆる「市民菜園」の設置を始めた。これは本市が「市民と農とのふれあい」に取り組んだ最初の事業といえる。

この市民菜園は、市が農家から農地法三条の許可を得て使用貸借契約により市街化区域

内の農地を無償で借りて、一区画一五坪ずつの区画に整備を行い、市民の利用に供するものである。市へ用地を貸した農家には奨励金として一〇a当たり最低五万円（宅地化農地は四十五万円）を交付している。

ところで、市民菜園の制度には、いくつかの問題がある。

一つは、相続税の納税猶予制度が適用されないこと（被相続人が当該農地において農業を営んでいないため）。

二つ目は、生産緑地の場合、主たる農業従事者の死亡による買い取り申し出制度が適用されないこと（一つ目と同じ理由）。

三つ目は、宅地化農地の場合、奨励金を一〇a当たり四十五万円としているが、固定資産税が奨励金を大幅に上回ってしまうこと。

こうしたことから、昭和六十一年には一七五か所、三六・八ha（約一六、六〇〇区画）にまで伸びた設置数が、その後は年々減少し、平成八年度当初には六一か所、一二・五ha（約六、六〇〇区画）となってしまった。

2. 新たな市民農園「栽培収穫体験ファーム」への取り組み

横浜市では、市民農園の利用を希望する市民が年々増加しているが、市民が利用できる農園は税制度との不整合や農地の宅地化に伴

い減少の一途を続けている。

そこで、現行法制度の中で持続性がある農園の設置ができないかということで、実証圃を農家に委託して設置するなどして検討した結果、市民菜園の代わる新たな農園として農家が開設して経営主体となる農家経営型（農園利用方式）のいわゆる「栽培収穫体験ファーム」の設置を推進することとし、平成五年度から生産緑地特別対策事業の一環として事業化したものである。

写真1 農園主の奥さんから作業の説明を受ける農園利用者



写真2 野菜の蒔き付け作業をする農園利用者



3. 栽培収穫体験ファームの概要

栽培収穫体験ファームとは、農地を所有している農家が自ら農園を開設して運営管理するもので、作付け計画や耕耘、種苗や肥料の準備などは農園の開設農家が自ら行い、利用者の指導にあたる。利用者は、農園開設農家と農園の利用契約を結び、栽培や収穫作業にあたる。収穫物は利用者が持ち帰る。

表2 栽培収穫体験ファームの年度別設置状況

平成5年度設置			平成6年度設置			平成7年度設置		
農園名	面積	区画数	農園名	面積	区画数	農園名	面積	区画数
梅ヶ丘農園	10.0a	28	高田農園	9.2a	24	まるまん農園	15.0a	30
鈴木農園	7.7	17	北井農園	17.7	35	栗原農園	9.0	25
小島農園	13.5	28	安田農園	14.9	41	藤林農園	27.3	77
富士見農園	15.0	38	駕籠島農園	14.9	27			
			佐藤農園	11.4	32			
合計	46.2a	111	合計	68.1a	159	合計	51.3a	132

また、市は体験ファームの開設に必要な施設整備費などに対し助成している。

①開設の条件

- ・生産緑地などの長期的な保全ができる農地であること（現在では市街化調整区域農地も対象としている）。

- ・面積が5a以上あること。
 - ・公道に接していること。
 - ・近隣である程度利用者が見込めること。
 - ・日照、排水など農園に適した土地であること。
- ②開設農家が行う経営、管理行為
- ・農園を整備（耕耘と区画割りなど）する。
 - ・看板などを作って利用者を募集すること。
 - ・利用者と一年間の農園利用契約を結ぶこと。
 - ・作付け栽培計画（春、秋それぞれ六作以上）を作り、種苗や農具を準備すること。
 - ・利用者に肥培管理や収穫などの農作業の指示をすること。
 - ・農園の通路や広場の除草、施設の管理などを行うこと。
- ③整備する農園施設の内容
- ・一区画三〇㎡ごとに区画割りした圃場
 - ・水道、物置、日陰棚、ベンチ、看板など
- ④助成
- 市は、農園を開設する農家に対し、次の助成を行う。
- ・体験ファームの開設に必要な標準施設整備費の八〇%を助成する。
 - ・一利用区画あたり一万六千円の一部として四千円の奨励金を交付する。

写真3 農園の収穫祭でお互いに交流を深める農園利用者



平成五年度に事業化して、これまでに、一二箇所、一・六六ha（四〇二区画）の体験ファームが開設された。

開設者の一人は「息子は会社勤めだし、年寄り夫婦だけでは耕作が大変」と農地の一部を体験ファームにしたが、「利用者との交流ができて嬉しい」といっている。

4. 栽培収穫体験ファームの開設状況

写真4 農園の収穫祭で餅つきに挑戦する農園利用者



農園によっては、園主と利用者と一緒に収穫祭を開き、収穫した野菜などを利用してけんちん汁を作ったり餅つきなどをして家族ぐるみで楽しい一日を過ごすところもでてきた。

おわりに

横浜市では、新総合計画「ゆめはま2010プラン」の中で「恵みの里」を中心とした「恵み豊かなふるさとづくり」を展開することとしている。「恵みの里」というのは、地域特産の農畜産物の生産振興を図るとともに、多様な市民利用型農園を設置して市民の農体験の拠点を作ろうというものである。

センター通信

平成8年度「まちづくり事例研修会」実施結果

	第一会場	第二会場	合計
開催日	平成8年10月4日(金)	平成8年10月18日(金)	
開催場所	浜崎町 つくば研究学園都市地区	浜崎町 J/A神戸市西 特定土地区画整理事業地区	
視察地区	取手市野島住組合地区	西宮市名取・ニュータウン地区	
参加人数	40名	40名	80名
参加者数	36名	47名	83名
内 公 共 等	13名	13名	26名
J/A	4名	13名	17名
市民団	22名	23名	45名



「平成8年度まちづくり事例研修会」好評のうち終了

（財）都市農地活用支援センターが実施している研修会のアンケートの中で要望の多い、まちづくり事例研修会が、別表のとおり開催されました。

この事例研修会は、J/Aや公的機関の開発事例、最近話題の定期借地権団地等、広くまちづくりの参考となる事例について、現地視

農業者の高齢化や後継者不足など都市農業を取り巻く状況はこれからますます厳しくなる折りから、今後、都市の農地の保全活用を図っていくうえで、市民の力を活かして、市民と農業者が共存していける仕組みを作るこ

とが不可欠であるが、現行の税制度が市民農園の制度と整合していないことが大きな問題である。早急な改善が望まれるところである。

察により、関連知識の習得を図る事を目的に開催されました。

今回もまちづくりの推進に携わる地方公共団体やJ/A関係の職員及びハウスメーカー関係の方等から、募集人数を上回る申し込みがあり、実践事例に対する関心の高さが伺われました。

写真は、第一会場での同研修会の模様です。

土とのふれあいで、お年寄りのメンタルケア

—東京都国立市「やすらぎ農園」の取り組み—

(財)都市農地活用支援センター

はじめに

「青空デイサービス」とは、在宅の虚弱老人や寝たきりのお年寄りに対して訪問などによるリハビリや生活指導などを通じ、生活の助長や孤独感の解消などを促すこれまでの「デイサービス」に加え、外の空気にふれ農作業を通じて仲間づくりや生きがいの醸成を目的とした高齢者向けの新しいケア活動である。都市農地の新たな活用の仕方として、今後各地で取り組まれることが期待される。

表1 国立市の概要一覧

世帯数	27,877世帯	人口	65,799人	面積	8.15km ²
人口密度	8,073人/km ²				
65歳以上の人口				6,948人	
65歳以上の在宅寝たきり数				180人	
65歳以上人口の総人口に対する比率				10.56%	
高齢者単身世帯数				940世帯	
老人保健福祉施設数(総数)				3ヵ所	

る。

心の時代といわれる現代において、この「青空デイサービス」事例である東京都国立市の社会福祉協議会と農協の連携による「やすらぎ農園」が注目され、モデル事業の期限が切れた今もなお、活発な活動が行われている。

1. あたらしい福祉への挑戦

平成四年度、全国社会福祉協議会と全国農業協同組合中央会の共同による「在宅福祉活動のモデル的地域活動の支援事業」がスタートし、モデル地域には、東京都国立市、愛知県名古屋市中村区、大阪府太子町が指定された。このうち東京都では、都社会福祉協議会からの強い要望もあり、国立市社会福祉協議会(以下「市社協」)へ、また都農業共同組合中央会からは、東京みどり農協国立支店(以下「JA東京みどり」)へ話がいった。

当時をふり返り、東京都農業協同組合指導員連盟の会長であったJA東京みどり佐伯寛課長は「突然の話で簡単には受けられないと正直渋りましたよ。二年間のモデル事業ですし、本当にうまくいくのかと。しかし、是非にということでしたから」と語る。また市社協の宇津木文明係長は「お話があったのは平成四年の二月頃で、急な話でしたから不安で

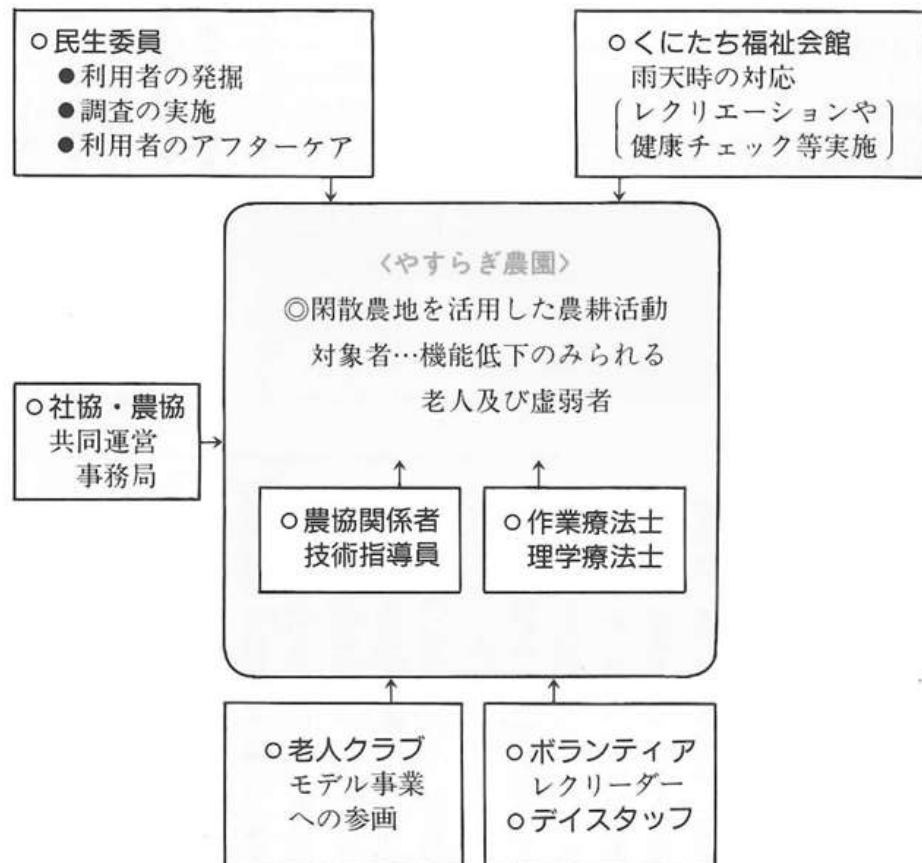
したね。とにかくやってみましょうというこ
とで、理事会も押し切ってしまいました」と
話す。時間的な制約に加え社協と農協の連携
という例のない試みへの挑戦は、手探り、体
当たりの奮闘であったといえよう。

しかし、この二者の連携に心強い橋渡しを
してくれたのが、当時市社協の理事であり、
かつ、農協の理事でもあった加藤富士利氏で
ある。加藤氏は、所有する生産緑地の一部約
一、〇〇〇㎡（三〇〇坪）を提供している。
「加藤さんのところは、理事をなされている
とは知らずに飛び込んだ二番目の候補地だっ
たんですよ（笑い）。全くの偶然でしたね」
と土地提供者の幹旋に尽力した佐伯課長は語
る。また、加藤氏は「話をいただいたときに
は、計画が時期的に半分を過ぎていましたの
で、流れてはと。それに福祉は、誰かがどこ
かで犠牲にならなければということもあっ
て」とその動機について遠慮ぶかげに語っ
ている。

2. 「やすらぎ農園」の誕生

土地の用途がつくとモデル事業は本格的に
スタートした。市社協に「モデル事業共同運
営事務局」が置かれ、市社協は関係諸機関・
団体との連絡調整や利用者・担い手の発掘
を、また農協は農業指導員の派遣、農地の幹

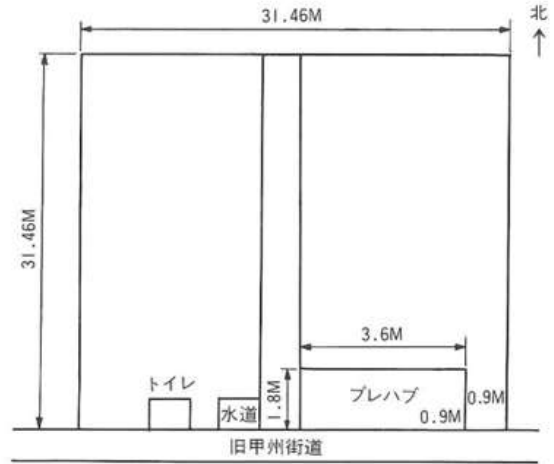
図1 モデル事業の構成



旋、それに農機具などの調達をそれぞれ担
した。さらに、事業の企画、推進、評価、検
討を行う機関として「モデル事業推進・評価
委員会」が設置され、市社協、農協、国立市福
祉部、民生委員、自治会、老人クラブの代表
一〇名を委嘱した。共同運営事務局では、平

成五年六月に他地区の視察を行い、これをヒ
ントに「やすらぎ農園」の運営方針を明確にし
ている。佐伯課長は「この視察で、農地は適度
な広さがよいこと、事務局員の他に作業をす
る人のお手伝いや農地の維持管理が出来る協
力者が必要であることを痛感した」と語る。

図2 農地略図



事業を推進している中で、図2に示した農園の施設に絡む問題が生じた。一つはトイレの問題、もう一つは倉庫に係る税金問題である。トイレ問題では農地の隣接している住宅からの悪臭に関する苦情で、これには設置場所を替えて囲いを設けることで解決させた。固定資産税の対象となる倉庫に関しては、社協がこれを負担することで解決に至っている。

事業活動にあたり農園への参加者は、福祉会館のデイサービス利用者や福祉センターの余暇活動に通う人たち七〇名を対象にアンケートをとり、ここから二九名の希望者を選出した(アンケート結果は表2参照)。アンケート調査により、多数の希望者を得た担当

表2 やすらぎ農園参加希望アンケート

記入あり	29	老人福祉センター	8
		在宅サービスセンター	4
		デイホーム	17
記入なし	8		

《参考》参加者希望者の男女別、年齢別一覧

年齢	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85~89	90~94	計
全体	1	2	3	14	7	2	1	30
男	1	2	3	4	2	0	0	9
女	0	0	3	10	5	2	1	21

の宇津木係長は「お年寄りが農作業を本当に出来るか、また農作業をやりたい人がいるのかという不安は見事にかき消されてしまい、これは出来るぞという自信に変わりました」と語っている。

初年度の成功を受けて、参加者の追加募集もおこなっている。対象者は、虚弱でも畑に出られる体力と気力のある七〇歳以上のお年寄りに限られているが、新たに八名が加わり二年目の参加者は三七名(男性二三、女性二

表3 事業立ち上げの経過

平成5年1月9日	全国社会福祉協議会及び東京都社会福祉協議会より本事業の委託依頼を受ける。
1月15日	農地提供者である加藤富士利氏(社協理事、農協支部長)と標記事業実施に係る打合せ
2月2日	東京みどり農協国立支店との標記事業実施に係る打合せ
2月3日	東京みどり農協国立支店及び加藤富士利氏との打合せ
2月5日	東京みどり農協国立支店との打合せ ※共同運営事務局として発足
2月6日~15日	くにたち福祉会館老人福祉センター、高齢者在宅サービスセンター、デイホーム事業利用者へ標記事業に対する利用意向アンケート調査を実施
2月10日	第1回打合せ会開催(使用予定農地視察)また、本事業の名称を「やすらぎ農園」とすることで決定。
2月15日	共同運営事務局打合せ
2月16日	第2回打合せ会開催(作付計画等の検討)
2月23日~24日	共同運営事務局による先進地視察(岩手県江刺市)
28日	先に実施のアンケート調査をもとに事業利用者28名を決定。また、地元老人クラブ(青柳ことぶき会)に協力依頼、21名のスタッフが決定。

五名)にふくらんだという。参加者の平均年齢は七九歳、最高年齢は九二歳である。この再募集は一〇名ほどで、市社協の広報に掲載し募っている。

次に助成金の運用だが、モデル事業の初年度である平成四年度は、事業実施のための仕組みづくりや社協、農協、関係機関との準備



3. 地域の協力体制 「自然体でのボランティア」

や調整に費やされ、助成金の運用面では農園の作業が、平成五年度だけで終了するかたちになった。このため平成六年度は、市社会福祉協議会が独自予算の一五〇万円を負担、また平成七年度からは七割を都の募金協会からの寄付で賄い、今日まで事業を継続させている。

「やすらぎ農園」の感想を、青柳地区老人

クラブ「ことぶき会」（以下老人クラブ）会長の中村祐治氏に伺ったところ「最初は、市老連（市の老人組合連合会）が協力することになり、青柳地区の老人会に応援してもらえないかということでした。始める段階では、老人会だけでは荷が重すぎるということで、農協の青柳支部や青柳自治会にもお願いしました。実際にはこの三者の協力という形でやっているんです。成功の秘訣は、何といっても地元の協力体制ですね」と語っていた。

「やすらぎ農園」では、参加者だけでなくそのお手伝いをする老人会の活動も活発になり、双方がいきいきしてくる。四年間リーダーとして老人会をもち立ててこられた中村氏はさらに「老人会では「私はボランティアできているのよ」という人がいなくて、ごく自然に参加してくれるのがうれしいですね。そうしないと、もう楽しさはなくなりますしね」と、地元の欲得抜きボランティア精神に支えられる協力体制



図3 農園での1日の流れ



を強調していた。その思いが、運営側と参加者側のバランスを図り、地域福祉のあるべき姿を示しているように思える。

青柳地区は、昔からの農家の方が多いため、農協支部の方に農作物の後始末や畑を耕すときに来てもらっている。また、夏の暑い盛りの仕事といえは、参加者は三十分が限度で、これでは収穫だけで終わってしまう。夏野菜のトマトやキュウリは、伸びるのが早いので、そのお手伝いにも農協支部が、自治会、老人会に協力している。しかし、できるだけ参加者の皆さんに収穫してもらいたいという願いから、参加者の人数を考慮して「今日はこれだけ取ってください」など、あらかじめ言うことにしているとのこと。一方、参加者とはというと、収穫が始まるとなかなか止まらなくなるので、収穫物の分配に関する苦労はあるそうだ。「それでも皆が楽しくやってくれば、それでいいと思います。「だめですよ！」なんて言ったら、それこそ雰囲気が悪くなりますから」と、中村氏は語る。

実際の農作業は、夏にまいた白菜や大根の収穫が終わる十一月くらいまでだが、冬でも十二月中旬くらいまでは見回りをかかさないう。事実、畑に全く行かないのは、それから三月中旬までで、下旬にはジャガイモの植え付けをはじめるといふ。農園には雑草がほとんどなく、手入れがゆきとどいている。中村



氏が「これだけ有名になると、草がポウポウとなっていたんではみっともないですし、手入れは欠かせません」といわれるだけあって、この農園には、青空デイサービスの成功事例として多くの取材申込みがあるそうだ。

この効果は、地域にも波及した。すぐ側の住宅にすんでいる方も「おばあちゃんたち大変ね」などと、お菓子を届けてくれることもある。その心づかいが参加者だけでなく、関係者のやる気をふるいたたせている。「老人会も生きかえったようで、私達も驚いているんです」と、宇津木係長は語る。

「やすらぎ農園」では、仲間づくりが参加者の目的の一つであり、作業が終わったあと持ち寄りのお菓子や出来たての作物をその場でほおぼるそうだ。「汗をかいた後で、みんなおいしそうに食べますが、参加者のおばあさんの中に、初め野菜を生でかじるのに抵抗

がある人もいましたね。包丁がないと駄目だというんですよ。トマトやキュウリは包丁で切るのが当然だと思っていて。ところがそれを丸かじりさせたら、もう自分でさっさととりに行くんです。(笑い)そして「今日はもうないの」と残念そうに言うんですよ」とも中村氏。作物を通してコミュニケーションも深まっていくようである。

4. 農作業の現場から いきが育む コミュニケーションから

参加者は四～五人のグループに分けられている。各班での作業回数は月一回程度であるが、種蒔きや収穫などの作業は全員参加となるので、参加者は平均月二回は農園に出ることになる。参加者のタイムテーブルを図4に示しているが、私たちは九月二十五日の第四班の作業日に訪れた。市社協、福祉センターを出発した参加者の送迎バスが、作業が始まる十時になると「やすらぎ農園」に到着する。賑やかに降り立つ参加者を迎えてくれるのは、参加者のお手伝いに尽力される青柳地区老人会のメンバーである。参加者一人に対し、老人会は二～三人程度で対応している。バスから降り、お互いに挨拶を終わると、青柳ことぶき会の中村氏から「今日はピーマン、トマトの収穫とナスの紐とりをしてくだ

さい。台風の後始末もあります。できるだけ頑張らましよう」との作業説明の後、農作業が始まる。参加者も「さあ、頑張らましようね」など励ましあいながら作業に取り掛かる。その目は真剣そのもので、一つの作業に取り組む姿は、作物を通して生きがいを育んでいるように見え、心をうたれる。

初秋の陽射しに助けられ、心地よい疲労感を参加者が感じ始めた頃、青柳ことぶき会のご婦人から「お茶にしましょう」と終了の合図がある。もくもくと作業をしている参加者も満足した様子で温かいお茶を持ち寄りのお菓子が並ぶ青空の下のテーブルへ腰を下ろす。「土いじりは本当にいいわね。私はね、ゲートボールもやっているけれど、あれは一回打っちゃうと順番を待つだけでしょう。その点畑作業は自分がやらないとだめだから、本当にいいわね」と八十歳余の老婦人の言葉が皆の笑いを誘う。都会での土いじりは、最高のぜいたくなのかもしれない。

最後に、収穫物を老人会のご婦人が仕分けしてくれる。こんなきめ細かい心配りもある。この日は、参加者も自らこの作業を手伝い、和気あいあいと楽しい時間が過ぎた。

十一時三十分「やすらぎ農園」を後に、参加者の送迎バスが出発する。地元の老人会の方たちは、無事に終わった今日の作業を振り返りながら、静まり返った農園で帰り支度を

していた。

5. 四年目を迎えて 継続に向けた課題

「やすらぎ農園」での取り組みは、今年で四年目を迎えた。紆余曲折の中で高い評価を得ているが、今後抱える最大の問題は、農園の運営費用をどのようにして捻出するか、農地をどう確保するかである。加藤氏は、今後の農園運営に対して「私は現在、土地を福祉の理念で無料提供という形を取っています。私の次に土地を提供される方が仮に出た場合に、全額寄付では出来ないだろうというのが本音です。モデル事業の期間は初めの二年だけでしたが、社協をはじめ皆さんが是非続けたいとおっしゃっているし、なによりも参加者のために続いてほしいと思いますので」と語る。社協の宇津木係長も「補助金が打ち切られましたので、翌年は社協、そして現在は都の募金協会の寄付の七割に頼っています」と述べている。資金の捻出方法は、成功事例として注目されていることでも苦労しているだけに、今後の大きな課題といえよう。

*「やすらぎ農園」については、「快適な地域づくり推進ビデオ」高齢者やすらぎ農園で青空デイサービス（ビデオVHS）に納められています。是非ご参照ください。（お申込先は、農山漁村文化協会 TEL 03(3585)1141 FAX 03(3589)1387）

生産緑地を活用した市民農園整備

——市民農園整備マニュアルの作成とその具体化事例について——

大阪府農林水産部農業振興課
企画調整係 主査

青山佳弘

1. 市民農園の役割と 取り組み

本府農業には、府民への新鮮農産物の安定供給機能に加え、農業体験などの教育的機能、自然とのふれあいの場、都市における貴重なオープンスペースとして、また災害時の避難地や緩衝地、そしてなによりも府民にうるおいや、やすらぎを与える貴重なみどり空間としてなど、大きな役割がある。

その役割を果たしていく上では、本府のような都市地域にあつては、市街化区域内農地、とりわけ生産緑地の役割が重要である。

大阪府における市街化区域内の農地面積は、府内全農地面積の約三割であり、そのうち生産緑地地区面積は、二、五三〇ha（平成八年三月現在）となっている。全農地面積に対する生産緑地地区面積の割合は、約一五%を占めており、これは他府県と比較しても非常に高い率となっている。

生産緑地制度は、農業と調和した良好な都市環境の形成を図るため、市街化区域内の緑地機能を有する農地を都市計画において位置づけるものであるが、その緑地機能は、営農行為により発揮されるものであり、農家が長期にわたって安心して農業が続けられるよう農業振興策を図る必要がある。

そのため、生産緑地の比率が高いという特

殊性をも踏まえ、本府では平成四年十一月に策定した「生産緑地地区の農業振興に関する基本方針」に基づき、本府独自の都市緑農区制度を活用しながら、生産基盤、営農関連施設の整備などにより、緑地機能の向上対策、農業者と地域住民の理解と交流の促進に努めてきたところである。

市民農園についても、本府としては農業への理解を深める教育的機能、新たな人と人との交流を生むコミュニケーション機能、農業を通じて精神のリフレッシュを図るレクリエーション機能など多様な機能に着目して、その推進を図ってきた。平成三年度には、「市民農園の整備に関する基本方針」を策定して、その中で市民農園の整備の基本的な方向ならびに認定、運営に関する事項など基本的な考え方を示した。

さらに平成四年度には、農家や市町村また府民などの意向を十分把握した上で、基本方針に基づいたモデル農園を提示し、多様な市民農園整備の促進を図るために、「市民農園整備マニュアル」を策定するとともに、生産緑地におけるそのモデル市民農園を整備する「コミュニティー農園整備事業」（平成四～五年度）を実施した。

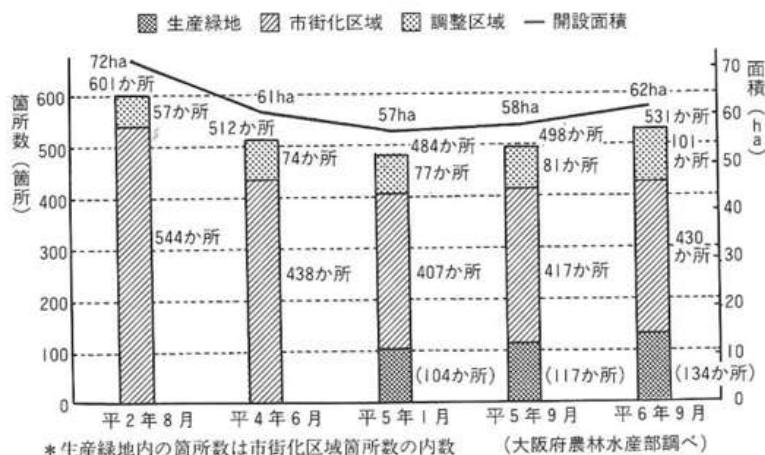
本稿では、本府における市民農園の現状と整備推進のために策定した「市民農園の整備に関する基本方針」および「市民農園整備マ

「ニューアル」の概要を紹介するとともに、生産緑地における実践事例を紹介する。

2. 市民農園の現状と課題

本府における市民農園は、平成六年九月現在で、五三二か所、六二ha（大阪府調べ）となっている。（図1）

図1 市民農園開設状況



うち生産緑地内の市民農園は、一三四か所となっている。

市民農園の開設数は、税制上などの取り扱いは問題で、市街化区域で一時的急減したが、農業者だけでなく、都市住民からも強く希望されていることから、最近、生産緑地および市街化調整区域では、増加傾向にある。開設主体別の構成比は、市町村が二割、農協が三割、個人三割、団体など二割となっており、全国と比較すると市町村主体の比率が低く、農協や団体などの主体の比率が高い。また、最近の都市住民の市民農園に対する要求、期待には大きなものがあり、多様化もしてきている。しかし、これらの農園は開設主体が多様なこともあり、施設面や運営面などで都市住民のニーズを必ずしも満足するものにはなっておらず、都市の景観形成の面でも十分でないものが多いのも事実である。

3. 市民農園の整備に関する基本方針の概要

基本方針は次項目を柱に構成されている。

- ①市民農園の整備の基本方向
 - ・都市地域、農村地域などの各地域の実情に応じた市民農園の整備を促進する。
- ②市民農園として整備すべき区域の設定に関する事項
 - ・市民農園区域の規模

- ・立地条件（道路の整備状況、用水の確保見込み、土地利用の状況など）

- ③市民農園施設の設置その他の市民農園の整備に関する事項
 - ・一区画の規模

- ・耕うん、客土および排水の方法ならびに区画の明確化など農地の整備に関すること

- ・市民農園の機能を確保するための休憩施設、農機具格納施設、便所、ごみ置き場などの市民農園施設の設置に関すること
- ④市民農園施設の利用条件その他の市民農園の運営に関する事項
 - ・利用者の募集方法、料金に関する事項
 - ・利用者の遵守事項や農園の管理などに関する事項

なお、詳細については、紙面の都合上省略させていただきます。

4. 市民農園整備マニュアルの概要

市民農園整備マニュアルでは、まず市街化区域や農業振興地域など、区域別の整備イメージを示している。本稿では市街化区域内での市民農園のイメージを紹介する。（図1-2）

その上で、都市地域などにおける快適なみどり空間を確保し、農地の有効利用を図ること

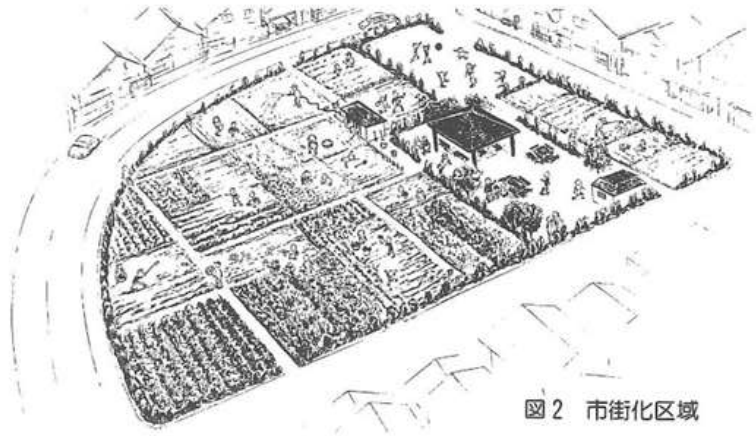


図2 市街化区域

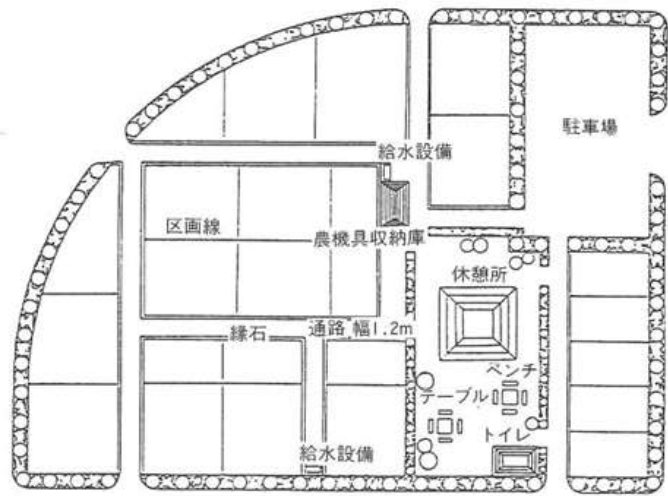


図3 基本モデル

- ・専用の駐車場、農機具収納庫に加え、トイレ、野外出が整備され、休憩施設は壁付きとなる。
- ・用水は、農園専用の給水設備が整備されている。
- ・子供の遊べるスペースが確保されている。
- ・農園の外周境界が生け垣であり、園内にも花壇や緑地が多い。
- ・利用期間は、最長で5年以内である。
- ・種苗、肥料の斡旋のほか、管理者による野菜や花についての園芸相談や講習会が開かれる。

とを目的に、市民農園整備のあり方の基本モデルを示している。

基本モデルにおける整備方針は以下のとおりである。

① 計画的な整備の推進
需要動向にあわせた地域別整備計画を作成し、質の高い市民農園を計画的に供給する。

② 整備水準
図1-3に示すような基本モデルを目標として整備を図る。

③ 整備を推進する市民農園施設

・設置を必要とする施設
給排水設備、農機具収納庫、便所、簡易休憩施設、植栽、多目的広場

・立地条件により設置する施設
駐車場、ゴミ置き場、照明設備

④ 農園の区域規模
利用者からは、広い区画が望まれているため、標準的な区画を三〇㎡として整備する。

⑤ 開設形態
農家もしくは農家組合が開設する。ただし、市町村、農協などの開設もあり。

5. コミュニティ農園整備事業

- 「市民農園の整備に関する基本方針」および「市民農園整備マニュアル」に示した市民農園を実際に整備するために、また本府における生産緑地での農業振興施策のひとつとして平成四〇五年度にかけて、府下七か所において、広場、休憩施設、園路、便所、広場などを整えたコミュニティ農園あふれる市民農園のモデル整備に取り組んだ。
- ⑤ 利用期間
利用者の連続使用期間は原則一年間以内。事情のある場合も、最長五年以内とする。
- ⑦ 利用料金
著しく高額とならないようにする。
- ⑧ 利用者の募集など
募集にかかる業務は、市町村または農協が広報、広告などによる募集ならびに抽選などにより利用者の選定を行うものとする。
- ⑨ 農園の日常管理
日常管理は原則、農家もしくは農家組合が行うが、利用区画は利用者が自主的に管理し、快適な環境を保つよう意識啓発に努める。
- ⑩ 管理指導組織
市民農園が多面的な機能を発揮し、質的にも向上するために、利用手引きの発行など通じた啓発や指導を行う組織づくりに努める。

表1 コミュニティ農園整備事業の実施状況

実施場所	市街化区域
実施面積	30a～90a / 1か所
標準事業費	12,000千円 / 1か所
実施市町村	堺市、箕面市、岸和田市、東大阪市、高槻市、枚方市、河内長野市

具体的な実施状況は表1のとおり。

6. 本府における市民農園の事例

—東大阪市ラッピーファーム

(地域の概況)

コミュニティ農園整備事業においては、府下七か所で生産緑地におけるモデル市民農園を整備したが、本稿ではそのひとつ、東大阪市のラッピーファームを紹介する。

ラッピーファームのある東大阪は、大阪府に隣接する人口約五十一万人の衛星都市で、住宅や工場が密集した地帯であり、農地の大半は点在状態にある。

一方、近くには、花園ラグビー場があり、



ラッピーファーム

ここを拠点としたラグビーの町づくりが進められている。また、住民からは農地を都市景観の中に取り入れ、農業を通じて自然とのふれあいを求めようと、都市型市民農園設置に対する要望が強まっていた。

その中で、府のコミュニティ農園整備事業を導入し、グレードの高い市民農園の整備を実施することになった。

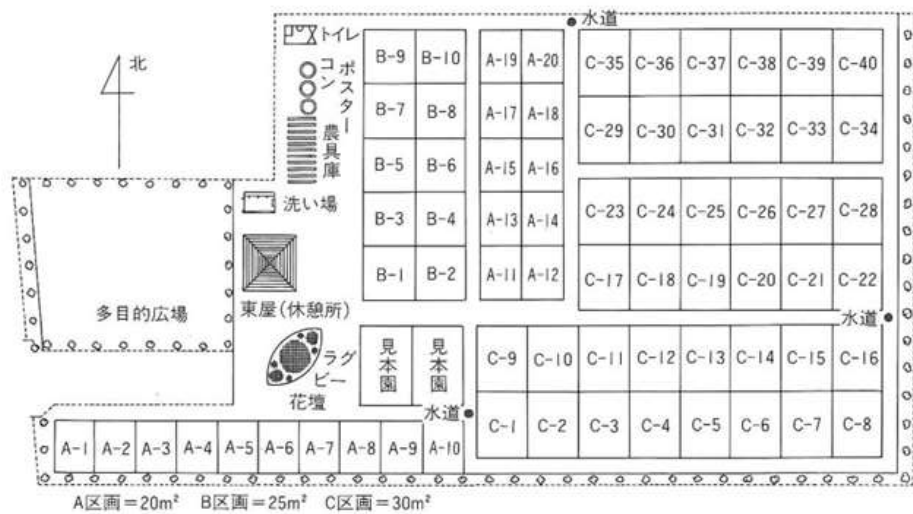


図4 配置図

(ラッピーファームの概要)

当農園の概要を図4と次表に示す。

三二aの市民農園内に、七〇の区画が、三〇㎡、二五㎡、二〇㎡の三種類の広さで配置されている。

(ラッピーファームの特徴)
 ラグビーの町づくりへの取り組みの一環として、農園のゲートや、花壇をラグビーのゴールやボールをアレンジしたものとしました。



ラグビーボール型花壇

表2 ラッピーファームの概要

所在地	東大阪市吉田
面積	3,300㎡
区画	70区画 うち20㎡20区画 25㎡10区画 30㎡40区画
主要施設	休憩施設(1棟、16㎡) 園路(300m) 広場(320㎡) 給水所、手洗い所、植栽、農具収納庫

市民農園は、一般に区画割りを行い個人に利用させる形態をとり、農地の所有者自らが耕作するものではないので、相続税納税猶予制度の適用が原則として認められていない。

このことが、農家主体の市民農園整備促進にあたっての最大の障害となっており、とりわけ、生産緑地において大きな問題である。

しかしながら、本府としては市民農園の持つ多面的機能の重要性を踏まえ、今後も「コミュニティ農園整備事業」の成果を踏まえつつ、「市民農園の整備に関する基本方針」および「市民農園整備マニュアル」を活用し、地域の特性に応じた優良な市民農園の整備に努めていきたい。

おわりに

また「ラッピーファーム」という、ユニークな名称も、農園開園前に広く愛称募集を行い、その中から、ラグビー選手のマスケット人形にちなんで名付けられたものである。

開園は平成五年六月であるが、定員を大きく上回る応募があり、抽選で決定された。

開園後は、農家による栽培指導講習会などが開かれ、農家と都市住民の交流も活発に行われるなど、地域住民と一体となった市民農園として好評を博している。

豆辞典

緑のマスタープラン

都市における総合的な公園行政を推進するため、昭和52年の都市局長通達などにに基づき都道府県知事が都市計画区域ごとに定める、都市における緑とオープンスペースの総合的な整備及び保全を図るための計画をいいます。将来的に永続する緑地を対象として、各都市の実情に応じた確保すべき緑地の目標(緑地面積が市街化区域面積の30%以上、住民一人当たり都市公園面積20㎡)を掲げ、緑地の配置計画として①環境保全②レクリエーション③防災④景観構成の観点から、緑地に関する規制、誘導、整備などの諸施策を推進するための方針を定めることと位置付けられています。

なお、緑のマスタープランは、都市計画体系における基本的な計画のひとつですから、その基本的事項は、市街化区域および市街化調整区域の整備、開発または保全の方針に定めるとされています。

公営住宅法の改正について

建設省住宅局
住宅総務課 住宅整備課

一、はじめに

公営住宅法の一部を改正する法律（平成八年法律第五十五号）は、第三百三十六国会において、本年五月二十四日に成立、五月三十一日に公布され、八月三十日より施行されたところである。

今回の改正は、昭和二十六年に創設された公営住宅制度について、今後の長寿社会への対応等を図るため、①高齢者等、真に住宅に困窮する者の居住の安定、②需要に応じた的確な供給、③地方の自主的な政策手段の拡大を柱とする抜本的な見直しを行うものである。

二、改正内容

今般の公営住宅制度の具体的な改正内容は以下のとおりである。

(1) 対象階層

① 入居収入基準は、次のとおりとする。

原則階層（一般世帯）

特定優良賃貸住宅の入居収入基準の下

限（収入分位二五％）と整合化（高齢者

世帯等）

地方公共団体の裁量により、収入分位

四〇％を上限として、現行入居収入基準

を引上げ

② 入居収入基準は、収入の状況等を考慮して毎年度見直す。

③ 第一種・第二種の種別区分は、廃止する。

(2) 供給方式

① 供給方式は、次のとおりとする。

イ 地方公共団体の建設

ロ 地方公共団体による買取り

ハ 地方公共団体による借上げ

② 買取り及び借上げの対象となる住宅には、新たに建設された住宅のほか、既存住宅で整備基準に適合するもの又は適合するように改良するものを含む。

(3) 建設費等補助

① 地方公共団体が建設又は買取りを行う場合

補助対象…全体工事費

（買取りにあつては、購入費の全体

工事費相当分）

補助率…国 $\frac{1}{2}$

② 地方公共団体が借上げを行う場合

（地方公共団体以外の者が行う建設又は改良に対して補助）

補助対象…共同施設等整備費

補助率…国 $\frac{1}{3}$ 、地方 $\frac{1}{3}$

補助率…国 $\frac{1}{3}$ 、地方 $\frac{1}{3}$

(4) 家賃の設定方法

① 地方公共団体は、入居者の収入の申告

に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、入居者の収入及び立地条件、規模等住宅の便益に応じた家賃を決定する。

② 家賃の算定方法については、次のとおりとする。

(家賃) = (家賃算定基礎額)

× (市町村立地係数) × (規模係数)

× (経過年数係数) × (利便性係数)

イ 家賃算定基礎額…収入に応じて、八つの階層に区分し、それぞれについて毎年度設定

ロ 市町村立地係数…〇・七から一・六までの範囲で市区町村ごとに設定

ハ 規模係数…床面積/七〇㎡

ニ 経過年数係数…経過年数に応じて一・〇から低減

ホ 利便性係数…専業主体が、公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して〇・七以上一・〇以下で決定

③ 既存入居者についても、原則、新規入居者と同様の家賃制度を適用する。

④ 公営住宅の建替等の従前居住者については、一定の負担調整措置を講じる。

(5) 家賃対策補助

① 家賃対策補助は、次のとおりとする。

イ 補助対象…近傍同種の住宅の家賃と

入居者負担基準額との差額

(入居者負担基準額)

= (家賃算定基礎額)

× (市町村立地係数)

× (規模係数) × (経過年数係数)

ロ 補助率…国1/2、地方1/2

ハ 補助期間…新規建設 二十年間
建 替 十年間

② 建替等の従前居住者については、一定の負担調整措置を講じる。

(6) 収入超過者等に対する措置

① 収入超過者については、その収入に応じて家賃を引き上げ、一定以上の収入のある者については近傍同種の住宅の家賃を徴収する。

② 高額所得者に対しては、近傍同種の住宅の家賃の徴収に加え、明渡請求を行う。

(7) 住宅金融公庫融資

① 地方住宅供給公社が建設する場合
地方公共団体の利子補給(当初十年二%、十一〜二十年一%)を条件として、基本融資額の実質融資率を八〇%に引き上げる。

② 民間の土地所有者等が建設する場合
融資限度額は適用しない。この場合において、地方公共団体の利子補給(当初五年二%)を行うときは、基本融資額

の実質融資率を八〇%に引き上げる。

(8) 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例

農地所有者等が建設する賃貸住宅を、公営住宅として地方公共団体が借り上げる場合、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度の適用において、一定面積以上の水田の宅地化を伴うことを必要としないものとする。

(9) 適用期日

① 公営住宅の整備に係る項目については、改正法の施行の日(八月三十日)から適用する。ただし、補助金の交付に係る事項については、平成八年度から適用する。

② 公営住宅の管理に係る項目については、
イ 新法により整備された公営住宅については、管理開始されるときから、
ロ 旧法により建設された公営住宅については、平成十年四月一日から、適用する。

住宅金融公庫法の改正について

建設省住宅局
民間住宅課

一、法律改正の背景

(1) はじめに

住宅金融公庫は、居住水準の向上・住宅取得能力の向上を図るため、長期低利の資金を融通することにより、国民の住宅建設・取得を支援してきているところである。

平成八年度予算においては、国民の住宅需要に應えるため、六十三万戸を確保しているほか、良質な住宅ストック形成を促進するための金利体系の改善、一次取得者の住宅取得能力の向上のための「はじめてマイホーム加算」の二〇〇万円/戸→三〇〇万円/戸への引き上げ、特別割増貸付制度の延長、住宅地債券制度の拡充、融資限度額表の簡素化等を行っているところである。

公庫は昭和二十五年に設立され、平成七年度末までに、一、五四七万戸の住宅に対して融資を行ってきたおり、実に戦後に建設された住宅の約三割は公庫融資によるものと考えられている。

この住宅金融公庫融資について、公庫の位置づけ、制度の基本的枠組みを規定しているのが住宅金融公庫法（昭和二十五年法律第五十六号、以下「公庫法」という）である。公庫法では、①業務の範囲②融資対象（法第十七条）、②融資額の考え方（法第二十条

等）、③金利、償還期間（法第二十一条）、④手数料（法第二十二條の四）等について、それぞれ基本的な事項を規定している。過去にも経済社会情勢の変化に応じて改正が行われてきているが、今回の改正では、住宅地審議会答申を踏まえ、公庫融資の中心である個人系融資について、基本的な貸付条件である金利適用のあり方を改正する等の内容を盛り込んでおり、近年にない大規模な改正となった。

この改正法案は、平成八年二月二日の閣議決定を経て第百三十六国会に提出され、衆議院・参議院による審議の結果、両院において全会一致で可決され、三月三十一日に公布（平成八年法律第二十一号）、四月一日から施行（後述の金利体系の改善については十月一日から）されている。

(2) 住宅金融公庫法改正の背景

建設省においては、住宅建設計画法に基づき、計画的に住宅建設を進めるため、五か年間を計画期間とする「住宅建設五箇年計画」を定めてきているところである。現在の第六期住宅建設五箇年計画が平成七年度をもって終了するため、第七期住宅建設五箇年計画が策定されるにあたって、平成五年九月、「二十一世紀に向けた住宅・宅地政策のあり方はいかにあるべきか」との趣旨で、建設大臣から住宅地審議会に対して諮問が行われた。

住宅に関する事項については、住宅部会基本問題小委員会において審議が重ねられ、平成七年六月、住宅地審議会答申が建設大臣に提出された。

この答申では、住宅政策全般の今後のあり方について述べられているが、住宅行政の主要制度についても積極的に見直しを行うべき旨指摘している。住宅金融公庫については、これまでの役割を評価しつつ、今後は住宅市場における政策誘導機能を強化すべきであるとして、具体的に「規模を重視した現行の融資体系から政策誘導を重視した体系への移行を検討すべきである」との指摘が盛り込まれた。なお、この他、公庫については制度の簡明化についても盛り込まれ、平成八年度予算では融資限度額表の簡素化等となって実現したところである。

建設省においては、この答申を踏まえ、公庫融資制度のあり方についても検討した結果、金利体系の改善など所要の制度改正を平成八年度予算案に盛り込むとともに、住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案として提出することとなったものである。

二、改正の概要

(1) 金利体系の改善

公庫融資では、急速に高齢社会が進行して

いくと考えられる二十一世紀に向けて、長寿社会に対応した住宅などの良質な住宅ストック形成を誘導していくことが、住宅地審議会答申を踏まえると必要であると考えられた。このためには、これまで住宅の規模に応じた金利適用としてきた「規模別金利制度」の見直しが必要であった。この制度は、住宅の規模によって三段階に金利を設定し、住宅の規模が大型になるにつれて高い金利を適用するものであり、住宅の内容（性能）について誘導できる制度とはなっていなかった。したがって、良質な住宅ストック形成を誘導するよう、この規模別金利制度を見直すこととし、具体的には基準金利と中間金利の規模別区分を撤廃し、バリアフリー構造の長寿社会対応住宅など二十一世紀に向けて積極的にストック形成を図るべき住宅については、規模にかかわらず最優遇金利である基準金利を適用するよう公庫融資の金利体系を改善することとした。

新制度における基準金利の適用対象住宅については、①高齢者等の日常生活の安全性に配慮した長寿社会対応（バリアフリー）住宅②長期にわたり住宅ストックとして有効活用できる耐久性の高い住宅③環境負荷軽減に配慮した省エネルギー型の住宅として、具体的な内容については主務省令で規定している。

(2) 特別割増貸付制度の適用期限の延長

特別割増貸付制度は、通常の融資額に加え、一定額の加算（割増の貸付け）を実施する制度である。昭和六十年十月の経済対策に基づき、住宅建設を促進し、内需主導型の景気対策に資するため、時限措置として導入された。その後、公庫融資を取り巻く情勢の変化を踏まえて制度改正を行いつつ、三回にわたって適用期限の延長が行われてきた。

現時点では、景気は回復基調にあるものの、引き続き住宅投資を維持促進し、景気回復の動きを着実なものとする必要があること、また、第七期住宅建設五箇年計画に沿って適切な水準の住宅着工を維持する必要があることから、特別割増貸付制度について、さらに適用期限延長が必要となっていたものである。

このため、平成八年三月三十一日が適用期限であったところ、第七期五箇年計画に合わせて五年間延長し、平成十三年三月三十一日まで適用期限を延長することとした。

(3) マンション共用部分改良の融資条件の改善

我が国では、昭和四十年代後半から大都市を中心に分譲マンションが急速に普及し、平成六年度末までに約二八〇万戸のストックを形成しているものと推計されており、都市の居住形態として定着している。このマンションストックを有効に活用するためには、適時

適切な修繕を実施していくことが重要である。このため、公庫融資においても、「共用部分リフォームローン」として住宅改良融資の中でマンションの外壁補修など共用部分修繕等に対する融資を実施している。

しかし、現行の住宅改良の規定は、必ずしもこのようなマンション（区分所有形態の建築物）を想定しているわけではなく、公庫融資でも、住宅に係る共用部分のみを対象としていたところである。したがって、いわゆる「ゲタ履きマンション」のように建物の一部に店舗等の非住宅部分が含まれている場合は、当該非住宅部分の所有者は、共用部分改良にあたっては別途資金手当てが必要となっており、共用部分改良を進める上で改善が必要となっていた。

このため、マンションの共用部分改良をさらに促進するため、建物の一部に非住宅部分が含まれているマンションであっても、非住宅部分に係る共用部分工事費を含め、共用部分改良工事費全体を融資対象とすることとしたものである。

(4) 支払方法変更手数料の導入による多様な償還方法ニーズへの対応

これまでの(1)～(3)は貸付時の制度面に係る改正であるが、従来、公庫融資では、貸付時に設定した償還の支払方法（例えば「元利均等償還」や「ボーナス払い併用償還」など）

は、災害など特殊事情を除き、原則として変更できないこととなっていた。しかし最近では個人々のライフステージが多様化し、必ずしも当初の支払方法変更が後々も個人の状況に即しているわけではなくなってきた。このため、事務的には煩瑣になるものの、当初貸付時の融資条件の範囲内で、支払方法の変更に応ずることを可能とするため、支払方法変更に伴う事務相当分の手数料を利用者からいただくこととしたものである。

具体的な手数料額については、住宅金融公庫法施行令の改正を行い、一件五、一五〇円（二部繰上償還で、割賦金の変更を伴わずに償還期間短縮を行う場合に限り三、〇九〇円）と規定したところである。（注：額は消費税込である。）

(5) その他
近年では公庫の原資である財投金利の改定が頻繁化し、これに伴い公庫貸付金利の改定も頻繁に行われるようになっていたため、この改定手続きを簡素化することとし、同様の手続きとなっていた他の類似制度についても同様の改正を行うこととした。

三、改正後の制度の実施について

既に改正後の制度については周知を図っているところであるが、金利体系の改善等につ

いては周知期間が必要であると考えられたところから平成八年十月からの実施とした。

第七期住宅建設五箇年計画の初年度となる平成八年度においては、冒頭に述べたように、公庫融資として六三万戸（当初予算では過去最大で七年度と同等水準）の事業規模を確保しているところであり、建設省としては、今回の公庫制度の改正により、住宅金融公庫融資が、二十一世紀に向けて我が国の良質な住宅ストック形成に寄与することを大いに期待しているところである。

次号の予告

〔特集〕土地活用の選択肢

- 一、住宅以外の土地活用の比較
- 二、土地活用のためのパートナーの見つけ方探し方
- 三、住宅以外の土地活用のいろいろ留意点

四、事例紹介

市民農園と税制について

(その2)

建設省都市局都市緑地対策室係長

湯澤将憲

前号では、市民農園について、関係税制と関連事業を紹介し、そのうえで借地による市民農園の問題点、特に相続に係る問題点を述べてきたところである。相続の問題は全国共通ともいえようが、特に地価が高い三大都市圏においては深刻な問題といえよう。ここでは、練馬区における市民農園への取り組みを紹介しつつ、相続税に関する税制について述べることにする。

●練馬区における市民農園

練馬区では、練馬区市民農園条例を平成四年三月に制定し、これに基づき同年に第一号の市民農園を開設したのを皮切りに、数か所で整備を行っているところである。

同条例では施設内容として、①面積が概ね三、〇〇〇㎡以上であること、②一定面積(三〇〇㎡および五〇〇㎡など)で区画された貸出農地を相当数有すること、③農作業に必要な施設として、休憩施設、農機具収容庫、給排水施設などを設置することとされている。また、利用について、①利用者は練馬区内に住所を有する者など、②利用期間は二年、③使用料は三〇〇㎡の場合月額一、二〇〇円、五〇〇㎡の場合二、〇〇〇円などと定めているところである。

これに基づき、練馬区では南大泉市民農園などを整備してきたところであるが、借地方

式による市民農園の開設であったため、土地所有者に相続が発生した場合においては、相続税の問題などから相続人の土地の処分の可能性が生じることが問題となっていた。これは、市民農園の継続的な確保の上では大きなマイナスであり、市民農園の公共性をかんがみると非常に重要な課題である。

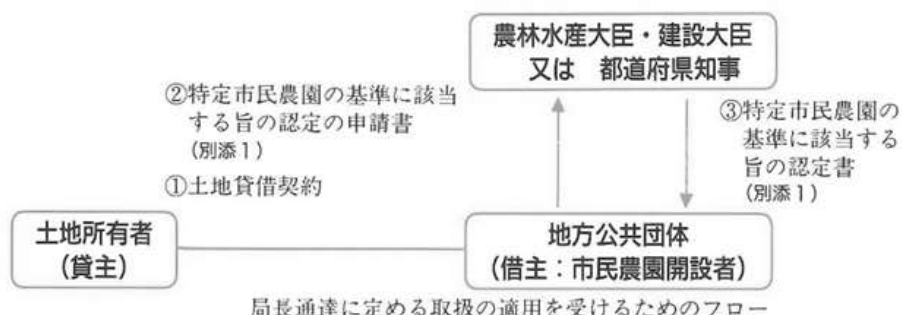
そのため、練馬区では、平成五年に国税庁に対して、練馬区条例に基づき開設され、かつ一定の条件を満たす市民農園に関しての相続税の評価減についての照会を行っている。

その結果、①練馬区立市民農園用地であること、②生産緑地地区内の土地であること、③練馬区との借地契約の期間が二十年以上であること、④正当な事由がない限り貸し続けることへの要件を満たすものに限り、相続に係る土地の評価を二割減じるとの回答を国税庁より得たのである。これは、市民農園の税制にとって大きな一歩であり、良好な市民農園の確保に向けた、その後の国(建設省および農林水産省)における特定市民農園制度の創設につながっていくことになる。

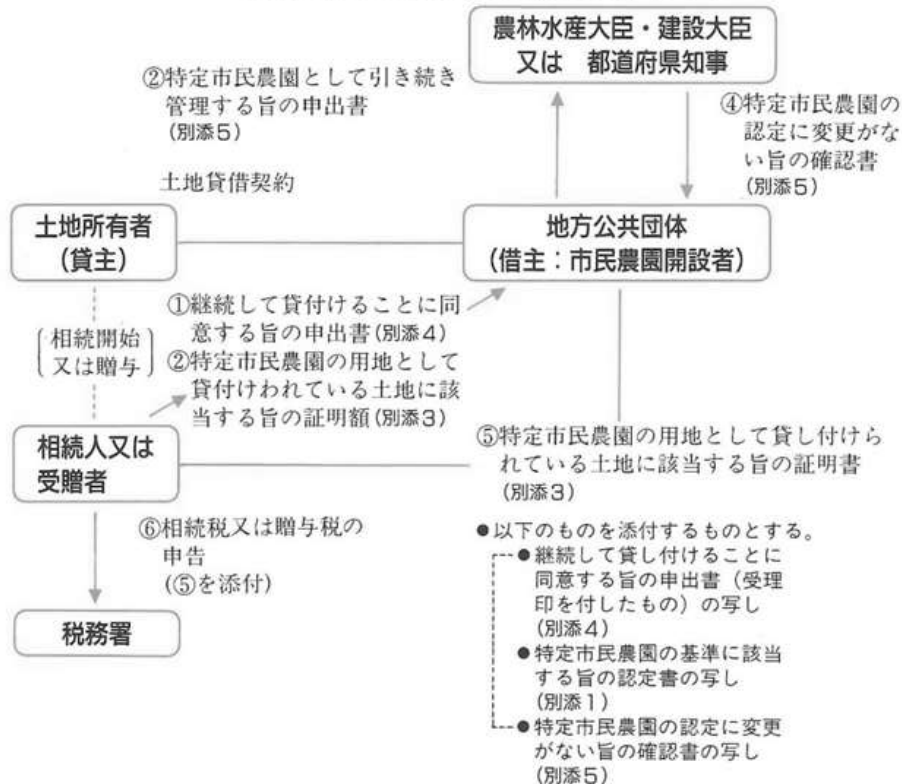
●特定市民農園制度の創設

練馬区における市民農園の土地の相続税二割評価減という国税庁の回答に伴い、これをさらに全国の一定の要件を満たす市民農園に適用できないかということ創設されたのが

特定市民農園の認定を受けるためのフロー



局長通達に定める取扱の適用を受けるためのフロー



- 以下のものを添付するものとする。
- 継続して貸し付けることに同意する旨の申出書（受理印を付したものの）の写し（別添4）
- 特定市民農園の基準に該当する旨の認定書の写し（別添1）
- 特定市民農園の認定に変更がない旨の確認書の写し（別添5）

「特定市民農園制度」である。これは、練馬区同様、二十年以上の借地契約など一定の要件を満たす市民農園の土地の相続税の評価減が受けられる制度であるが、練馬区のケースと異なる点は、大きく二点ある。一つは相続税の評価が三割減じられること、もう一つは市町村設置の市民農園にあっては都道府県知

事、都道府県および政令指定都市設置の市民農園にあっては農林水産大臣および建設大臣によって「特定市民農園」の認定を受けた市民農園であることである。この「特定市民農園制度」は、平成六年十二月二十日農林水産省構造改善局長および建設省都市局長通知によるもので、適用時期としては、平成七年一

月一日以後に相続もしくは遺贈または贈与により取得した特定市民農園の用地として貸し付けられている土地の評価に適用することとされている。

●特定市民農園制度の内容

特定市民農園とは、次に挙げる基準を満たし、かつ特定市民農園としての認定を受けたものである。基準については、以下のとおりとなっている。

- ① 地方公共団体が設置する市民農園整備促進法第二条第二項の市民農園であること
- ② 地方自治法第二百四十四条の二第一項に規定する条例で設置される市民農園であること
- ③ 当該市民農園の区域内に設けられる施設が市民農園整備促進法第二条第二項第二号に規定する市民農園施設のみであること
- ④ 当該市民農園の区域内に設けられる建築物の建築面積の総計が、当該市民農園の敷地面積の一〇〇分の一二を超えないこと
- ⑤ 当該市民農園の敷地面積が五〇〇㎡以上であること
- ⑥ 市民農園の開設者である地方公共団体が当該市民農園を公益上特別の理由がある場合その他正当な事由なくして廃止（特定市民農園の要件に該当しなくなるような変更を含む）しないこと

⑦土地所有者と地方公共団体との土地賃貸借契約に次の事項の定めがあること

イ 貸付けの期間が二十年以上であること
ロ 正当な事由がない限り貸付けを更新すること

ハ 土地所有者は、貸付け期間の中途に正当な事由がない限り土地の返還を求めることができないこと

注・⑥は、「特定市民農園の基準に該当する旨の認定書」への記載事項

以上のように、特定市民農園の基準は多岐にわたっているとある。土地の借地期間が二十年以上であり、かつ正当な事由がなければ土地所有者が土地の返還を求めることができないことであること、議会の過半数の同意がなければ廃止できないものであり、また、公益上特別の必要性がある場合などを除き、廃止されないようその開設者である地方公共団体が的確に管理運営するとともに、認定権者においても認定後の管理運営状況を常時把握することによりその適正な運営が図られるものであることから、特定市民農園の用地として貸し付けられている土地については、相当期間にわたりその利用などが制限されることとなる。このための土地の評価が三割減という結果である。

●今後の市民農園について

これからの市民農園の整備について考えてみると、日常生活における利用という需要が多い大都市圏においては、いくら地価が下落したとしても用地を公共団体が確保し、市民農園を開設することは財政的に困難であるし、需要に十分対応できるとは思われない。よって、今後ますます借地による市民農園の開設方式が推進されることは間違いない。その場合、前号から述べているように、借地期間が短く市民農園の存在が不安定なものであることが大きな悩みである。逆に借地期間が長期にわたる場合など、土地所有者側から見ると利用制限が非常に負担となる。「特定市民農園制度」は、そのような悩みの一つの解決策として、優良な市民農園の促進の観点から設けられた制度でもあり、その活用による市民農園の設置が望まれるところである。

●おわりに

以上二回にわたって「市民農園の税制」について論じてきたわけであるが、まだまだ市民農園に関する税制については十分な活用がなされているとはいえない状況であり、今回の連載を通じて少しでも内容について理解していただければ幸いである。（おわり）

トピックス

第八回住宅月間中央イベントに定期借地権普及促進協議会が出席

第八回住宅月間に当たる今年度は、「住宅月間イン横浜」と題して、十月九日から十三日の五日間、横浜市を会場に、中央イベントの「スーパーハウジング'96」と「'96よこはま住宅フェア」が合同で開催されました。定期借地権普及促進協議会は一昨年、昨年に続き、今年も出展しました。当協議会は、広く一般への定期借地権制度の普及促進を目的として、第一会場のパシフィコ横浜展示ホールでパネル展示をし、またパンフレットの配布、ビデオの放映を行いました。今年度は会員各社の積極的な参加でパネルが多く、会員各社のブースを新たに設けました。当協議会は中央イベントコーナーのブースで①定期借地権についての説明②会員による定期借地権付住宅の供給の実績③パンフレットの配布。参加会員各社はよこはま住宅フェアのコーナーで①定期借地権付住宅の供給事例紹介（八社十二件）②パンフレットの配布③定期借地権についてのビデオ放映。期間中の入場者数は、二万四千人でした。

尼崎市都市農地整備プログラム

——都市農地の活用方策について——

尼崎市都市計画課/課長 佐藤 克之

はじめに

尼崎市は兵庫県の南東部に位置し、大阪市に隣接する阪神工業地帯の中核都市として発展してきた。市域は、おおむね東が猪名川、西は武庫川に挟まれ、北は伊丹市、南は大阪湾に面している。面積は約四、九六九haで、人口は約四八万九千人（平成七年度国勢調査）と、全国でも有数の高密度な都市である。本市の土地利用を概観すると、南部臨海地域の工業地、北部の住宅地、それらに挟まれた住宅・商業・工業の複合地という、南北三層構造になっている。これらを用途地域の区分で見ると、住居系が約五八・五％、商業系が約五・五％、工業系が約三六％となっており、工業都市という性格を持ちながら、思いのほか住宅地が多いことが分かる。

次に、本市の面整備状況を見ると、土地区画整理事業の施行面積は地域の約五六％を占め、全国的にも有数の施行率となっており、住宅地における都市基盤は、かなり整備されていると見てよいだろう。しかし、都市基盤が未整備な地域では、地元関係権利者の理解や協力を得ることの困難性から、一向に秩序ある面整備が進まないのが現状である。このような中で、都市農地は市街地内での貴重な緑のオープンスペースであるため、まちづくりを進めていくうえで、適切な土地利用

を誘導していくことが重要な課題となっている。

そこで、本プログラムは、生産緑地を主とした都市農地の保全・活用策を明らかにするとともに、今後の都市農地の基盤整備に向けて、都市基盤の整備方向を示す指針とするものである。

一 都市農地の現状と課題

昭和五〇年に約三〇八haあった農地は、市街化の進行によって、おおむね二〇年後の平成四年には、約一九二haにまで減少した。その後、生産緑地法の施行によって宅地化が急速に進み、都市農地は、この三年間で約四八haも減少した結果、平成七年には約一四四ha（市街化区域面積の三％）となった。

そのうち、生産緑地については、平成四年に当初指定した約八三・五haから、ほぼ横ばいであったが、平成七年一月の兵庫県南部地震を契機に、防災空間として生産緑地の指定を見直したところ、約六ha増加して、現在約八九・三haになっている。これらは、主に市域の北東部や北西部の地域にかたまって分布し、田園風景を醸しだしている。

一方、本市では専業農家が一割程度と少なく、従事者の高齢化や後継者不足などの人的な問題もあるうえ、農地の環境悪化や農地管理など、生産環境に係わる問題も抱えている。

こうしたことから、今後とも宅地化農地の転用が進み、生産緑地についても、生産環境の悪化や後継者不足などから、世代交代時に生産緑地が廃止され、農地転用されること、が予想される。

二 都市農地の活用方策

都市農地の現状と課題を踏まえ、都市農地の活用方針を次のように設定する。

- (一) 将来を見通した都市計画上の公園緑地としての活用を図る。
- (二) 都市にうるおいを与え、市民に親しまれる緑の環境資源として活用する。
- (三) 市民農園や施設付随型農園として活用する。
- (四) 生産環境を改善・保全する。
- (五) 防災空地として活用を図る。
- (六) 住宅地などの都市的利用を図る。

以上の方針に基づく都市農地の活用は、次図のようなタイプが考えられる。

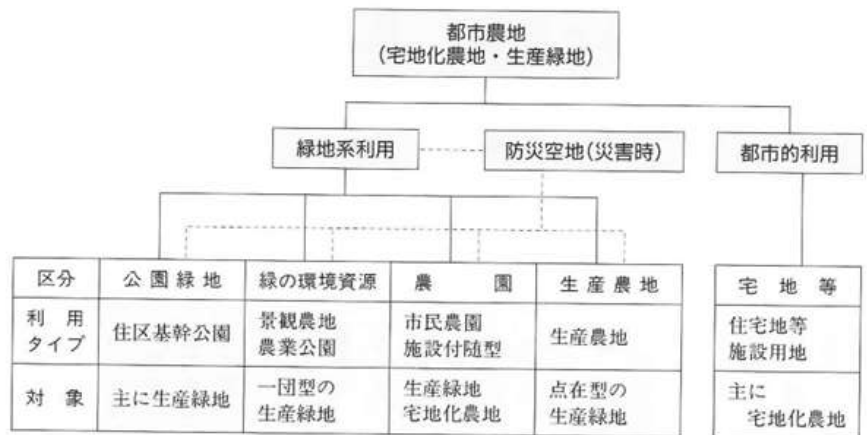
三 緑地系農地の活用方策

都市農地の活用タイプは、緑地系利用と都市的利用に分かれるが、都市農地の保全と活用という観点からみると、緑地系利用の活用方策は、次のようになる。



田能3丁目の景観農地(稲作)から農業公園を望む

図 都市農地の活用タイプ



(一) 公園としての活用方策
街区公園や近隣公園などの未充足地域においては、都市農地を活用して、新規公園を整備するとともに、公園に隣接する都市農地を利用して、公園の拡大・充実を図る。

(二) 緑の環境資源
本市の数少ない田園風景を形成する三地区(田能、大庄北、若王寺)については、景観農地として位置づけ、保全・整備する。

四 都市農地活用推進区域

(一) 農園としての活用方策
① 都市農地を利用して、既存の市民公園を拡充するほか、公園に隣接する農地を公園併設型農地として活用する。

② 小学校や福祉施設などに近接する農地を施設付随型農園として活用する。

(二) 緑住整備型一地区
生産緑地率がおおむね五割を超え、接道のない農地が多い区域で、主に営農基盤の改善や農地の整序を行うものである。

(三) 生産緑地整序型一〇地区
生産緑地率がおおむね五割を超え、接道のない農地が多い区域で、主に営農基盤の改善や農地の整序を行うものである。

(四) 景観保全型一三地区
一団の生産緑地の区域で、水路や散策路を整備し、その景観の保全・

一定規模の農地を含む区域で、基盤が未整備である区域を都市農地活用推進区域として抽出(二八地区)した。そして、それぞれの整備課題を踏まえ、次の五つの整備タイプに分類した。

(一) 公共施設整備型一三地区
都市計画道路や都市計画公園の整備に併せ、総合的に都市基盤を整備するものである。

(二) 緑住整備型一地区
生産緑地率がおおむね五割以下で、宅地化の促進と生産環境の調和が求められる区域で、生活道路などの整備とともに、生産緑地の集約化、生産環境の改善などを行うものである。

(五) 個別開発型一地区
一団の区域としては接道しているが、その中に生活道路の整備が必要な区域で、開発許可などの適切な指導により、基盤整備を促進するものである。

これらの整備タイプごとに、一つの整備モデルを示し、今後の具体的な整備イメージを明らかにすることにより、効率的で適切な事業手法でもって、事業化を進める一助にしている。

おわりに
都市農地活用推進区域については、これまで所管課が精力的に地元調整を行い、少しずつ基盤整備を進めてきたが、まだまだ、都市基盤が未整備な地域が数多く残っている。
今後は、都市農地活用方策や都市農地活用推進区域を、その熟度に応じて、「都市計画の基本的な方針」の地域別構想に盛り込み、地元関係権利者の合意形成を図っていくほか、この構想を本市とともに策定したJA尼崎市、および関係課で構成する、都市農地活用推進連絡会において、具体的なまちづくりの観点から、都市農地の活用方策などを検討することとしている。

行政とJAとの連携まちづくり

— 神奈川県秦野市にみる —

(社)地域社会計画センター／主任研究員 秋山 忠雄

一 秦野市の概況

神奈川県西部の山あいのまち秦野市で、行政とJAとのみごとな連携プレーで、「農業のあるまちづくり」が本格的に動きだした。

秦野市は、都心から西南に六〇km、電車で新宿から一時間一〇分のところであり、面積は一〇三・六平方キロで、おおむね東西、南北ともに一〇キロほどの広さ。その四分の一弱の二四・四平方キロ(二、四四一ha)が市街化区域である。人口は平成七年一〇月で一六万五四人である。

農家は一、七一戸、その耕作農地は一、〇三九ha、うち市街化区域内農地が四二七haで、そのまた四分の一ほどの一〇九haが生産緑地に指定されている。

二 市街化区域内農地の課題

平成四年九月にJAはだのが実施した「市街化区域内農地の活用に関する意向調査」(回答数三、〇八五筆)によると、幅員四m以上の公道に接する農地はわずかに四三・九%にとどまり、まったく公道に接しない農地一八・二%を含め、およそ六割が個別の開発が不可能な状態であった。

また、市内の生産緑地一〇九・三haは、七一六か所に分散しており、かつ、ほとんどが宅地化農地の中に混在

していることから、宅地化農地だけの面整備事業は実質的に困難な状況にあり、また、宅地化農地の個別開発についても、日照や雑排水など、常に隣接生産緑地とのバッティングが案ぜられる状態だという。

三 JAはだの

「農業のあるまちづくり」

- (1) マスタープランの策定
- ① 「農業のあるまちづくり」構想の策定

JAはだの(組合員数正二、六三一名、正准計六、七二四名、組合長・松下雅雄氏)では、平成四年の市街化区域内農地の区分制度実施を受けて、翌五年度に市街化区域内農地の将来的なあり方とJAとしての取り組み方を明らかにした「農業のあるまちづくり」構想を、行政や学識者の協力を得て策定した。

同構想では、組合員がまちづくりの必要性を自覚し、自らの事業として取り組むことを目標にかかげ、そのきっかけづくりとして、各支所一か所のまちづくりモデル構想を提示した。

② 土地利用意向調査の実施

翌六年度には、この構想をさらに一歩すすめて、「農業のあるまちマスタープラン」の推進に取り組み、農地が一ha以上に集団化している九四地区、面積一八六・八ha(市街化区域内農地の四六%)、同所有者一、四三九

人に対する土地利用意向調査を実施した。

同調査の回収率は面積ベースで七四・七%に達し、その集計結果から、宅地化農地の六割強がおよそ一〇年以内で宅地化したい意向をもっていることが明らかになった。

③ まちづくり候補地区の抽出

また、一〇年以内の宅地化希望が〇・五ha以上含まれる農地集団は、九四調査地区のうちの二八地区であった。このうち、市の計画で宅地化促進が期待されている地区、及び接道状況が悪く、このまま放置すると将来、土地の有効活用が難しくなる地区を抽出し、これらの地区について、座談会などの結果を踏まえて、一六地区を選んで「まちづくり候補地区」と定めた。

④ まちづくり事業実施重点地区の設定

まちづくり候補地区の中から、さらに現時点でのまちづくり事業が実施可能な地区として、「まちづくり事業実施重点地区」を設定した。

同地区は、先の候補地区のうち宅地化意向が三分の二以上の地区で、接道状況や近隣の宅地化動向などを勘案して決定されたが、五年以内の事業化(市の総合計画に合わせて)を見込んで当面、四地区が設定された。

(2) まちづくり事業の推進

JAでは、重点四地区の事業化をすすめるため、直ちにその準備作業を始めた。

まずA地区では、国土庁の平成七年度農住組合設立支援対策事業を活用して、土地所有者の土地利用意向調査などに当該地区の課題、問題点のとりまとめを行った。また、B地区では区画整理組合方式での実施を前提に研究会を組織し、区画整理の事業や跡地利用などについての勉強会、先進地視察などを行った。さらに、C地区については、平成八年度の国土庁農住組合設立支援対策事業の対象地として、現在、その作業をすすめている。

なお、D地区については、接道問題をかかえていることから、今後一二年、様子を見ることとされた。

これら重点地区を除く一二の候補地区についても、市の次期総合計画への対応をはかる準備作業として、地区ごとの会合を引き続き開催していくこととしている。

四 行政とJAとの連携

① 連絡・調整機関の設置

JAはただでは、農業のあるまちづくりの推進にあたって、行政とのいっそうの連携強化をはかるため、市当局との連絡・調整機関として、平成六年に「農業のあるまちづくり構想推進委員会」を設置した。

同委員会は、会議の招集・事務局はJAがあたるが、メンバーは対等に決められ、市からは助役以下関係部課長七名、JAからは専務以下参事部課長

計四名のほか、県中担当部長、県経済連担当部長・課長となっている。また、委員会の下に「まちづくり協議会」も設けられ、専門的な立場から具体的な事項について協議を行うこととしている。

② 行政とJAとの役割分担

JAは、農家組合員が時代に即応した都市農業や土地の都市的有効活用を可能にするよう組合員に対する啓発活動を行うとともに、組合員へのまちづくり提案、まちづくり事業にかかる地域との調整を行う。また、事業にかかる業務についても積極的に参画する。

行政は、地権者への啓蒙、合意形成への取り組み、関係諸制度の活用ないしは拡充、財政的支援など具体的な支援方策に取り組む。また、JA組合員がまちづくりや宅地化について直接相談できるよう相談窓口を開設する。

③ 人事の交流

市とJAは、平成五年から毎年一年間ずつの人事交流を始めた。現在のJA開発相談係長は市の区画整理課に一年お世話になったというし、JA相談課職員の一名は市役所からの出向者だという。

④ 先行まちづくり事業における連携
プレー

現在、秦野駅から一・二キロ離れた地区で、面積二七・九ha（一四六名）の特定土地区画整理事業が進行中であるが、同地区におけるJAと行政の対応・協調関係は、まさに今後の同市の

まちづくりのきわめて重要なモデル事例になると思われる。

同地区は、昨年三月まで市街化調整区域であったが、平成元年に公的医療施設の移転候補地区になったことから、隣接地を含む一団の区域の市街化区域への編入と面整備事業の同時実施が市の重要課題となった。当時、市当局は、農地所有者の理解協力とまちづくりへの参加を得るため、JAに対して積極的な支援協力を申し出た。

以来、JAは同地域の地権者の合意形成に全力を傾注し、昨年三月、市街化区域への編入と併せて、土地区画整理組合の設立許可を得た。

現在、同組合の事業は、事務局業務をJAと県経済連に共同委託し、さらにコンサル業務も県経済連に委託するなど、JAグループの全面的事業参加により、順調に進行しつつある。また、市当局も現地事務所と同一建物に「区画整理推進室」を新設して三名の職員を配置するなど、JAとの協調、事業の円滑化につとめているのである。



都市サイドから見た都市農地に想う

都市農地センターが設立された直接のきっかけは、平成3年に改正された新生産緑地制度と宅地並課税の強化であった。そして都市農地を活用した計画的なまちづくりを支援するためにアドバイザー制度が設けられて、筆者もその一人として登録されている。そこで、生産緑地と宅地化農地の実態と土地活用上の問題点についてふれ、農家による市街化区域内農地の今後の有効利用について少し提言してみたい。

野中テクニカ研究所
のなか
野中 保

一、沿革

都市農地制度について振り返ってみると、昭和四三年六月に都市計画法が全面改正され公布された。その中で当時は画期的と言われた市街化区域と市街化調整区域の区分であり、市街化区域内農地については、税制度とリンクして宅地並み課税とし、「あぶりだし」効果をねらったものであった。次いで翌四四年六月より施行された。

その後昭和四四年から四七年にわたり、各都市計画区域で線引き素案の作成に始まり、都市計画決定に向けて法制手続きが行われた時期であった。巷間では市街化区域と調整区域では地価に大きくハンディがつく、との推測から行政当局に対し陳情合戦が展開された。

線引き案の策定に当たっては、本来、都市計画として勘案すべき、都市化の動向、当該都市のポテンシャルや当面の財政力などを考慮に入れずに、やたらに陳情を受けたままに手続きを行ってしまった感が強い。

昭和四六年度には、市街化区域内の農地については、段階的にA農地にあつては昭和四七年度、B農地にあつては昭和四八年度、C農地にあつては昭和五一年度から宅地並み課税とするよう全国的に方針が決定され、いよ

いよ所期の目的達成のための準備がなされた。

翌四七年度から雲行きが怪しくなり始め、宅地並み課税に当たり、農地課税審議会の議を経て①現に耕作の用に供されている土地②都市の緑化として残すことが適当であるもの、については一般農地としての税額まで減免することとなり、昭和五六年度に至るまで制度の一部改変は伴うものの、減免措置がまかり通ってしまった。

昭和五七年度に至り、一〇年間営農を継続するものについては、五年ごとに営農を確認したうえで減免となった(長期営農継続制度)。

この頃から、いわゆる偽装農地がますます蔓延し、恒久的な擁壁でなく木製板棚で囲った中に盛土し、言い訳に作物を作っているかのように見せかけたものが沢山見受けられた。

その後政府は、総合土地対策要綱を閣議決定し(昭和六三年六月)、引き続き土地基本法を制定した(平成元年一二月)。その頃、日米構造協議で米国より、日本の都市計画制度と税についての矛盾を指摘され、税調による土地税制のあり方についての基本答申を受け、総合土地政策推進要綱を閣議決定し、生産緑地法の改正へととなった(平成三年四月)。

生産緑地地区の都市計画決定に至るまでについては、皆さんの記憶も新しいので割愛するが、都市計画新法施行後二〇余年を経てようやく初期の目的達成となった訳である。三大都市圏の特定市に共通して言えることは、ほとんどの地区について宅地化農地と生産緑地がモザイク状に交錯しており、それぞれの土地利用目的が相反する中で、どう集約しつつ基盤整備を進めるかが当面の焦点となっている。

二、模索の中で

筆者が近畿圏内の某特定市「まちづくりの会」から委託を受けたアドバイザー業務では、概ね月一度の学習会を重ね、途中で先進地の見学なども行い、最後にアンケート方式による調査を行った。その一部を紹介する。
(サンプル数百三十)

設問 あなたが生産緑地を選んだ理由

回答項目	構成比%
農業後継者もあり、今後も営農したい	四・三
税金の負担が大きくなるから	三・六
時間的余裕もなく、あまり考えずに決定	五・三
その他	九・八
無回答	四六・一
計	一〇〇・〇

設問 将来の望まれる環境について

回答項目	構成比%
住環境と農業環境がバランスよく調和した街にしたい	七・五
接道している所で乱開発は進んでも、このまま放置	三・九
何とも思わない	二・三
その他	三・九
無回答	二二・四
計	一〇〇・〇

設問 計画的なまちづくりについて

説明…すでに申請された生産緑地はモザイク状に入り込んでいます。計画的なまちづくりを行うためには、生産緑地と宅地化農地を一定の区域に集約した換地（飛換地）を行わないと、お互いに迷惑が掛かり整然とした街にはなりにくいと思われませんが。

回答項目	構成比%
祖先伝来の土地を飛換地できない	一〇・六
住環境と農業環境の調和を考えたら、飛換地もやむを得ない	五・三
わからない	三・一
その他	三・八
無回答	二五・二
計	一〇〇・〇

以上を分析すると、生産緑地を選んだ理由については、権利者の方針決定に至る期間が抽速であり、それぞれの生活設計からの検討が出来ていないものと考えられる。本調査でも無回答が四八％もあり、これを「時間的余裕なく」に加算すると半数以上が熟慮のうえ決定したものではないと思われる。

将来の望まれる環境については、「住環境と農業環境のバランス」と答えた者が七八％あり、総論的には誰しも望む所であろう。

計画的なまちづくりについては、前述の学習会では、換地の問題などについても学習し、かつ、設問には説明も加えたが、「祖先伝来の土地を…」が一〇・六％、「わからない」が一二・一％あり、わからない者に今後より一層の学習を深めても、約一五％前後は集約化に反対されることが予想される。

三、反省点

第一点は記述のとおり、都市計画新法施行後の線引き決定と同時に税の減免がされたこととであり、第二点は生産緑地法の改正から、同地区の都市計画決定に至る間が余りにも短く、権利者のまちづくりについて学習期間が無かったことが考えられる。行政当局は税の試算などで面接や各種の手法で努力されたことは評価できるが、目先の対策論であり、ま

ちづくりの基本からの学習が欠落したまままであった。

仮に、意志決定に至る間に十分な期間があり、その間に土地区画整理事業、開発行為、農住組合制度などの学習が積み重ねられた後に申請と言う順序であったならば、これ程のモザイク状にならなかつたのではなからうか。

四、換地上の問題点

何法適用の事業で整備するとしても、ある程度の集約換地を行いつつ基盤整備を進めることが肝要であり、次の点が難関である。

第一点は飛換地に対する抵抗であり、既述のアンケート調査でも伺えるところである。今後の理解を深めていただくためには、相応な努力が必要と考えられる。

第二点は生産緑地の減歩率の軽減要求であり、仮に生産緑地を希望した権利者は減歩が大きくなれば、それだけ耕地面積も減少することとなり、当惑する問題である。

ここで筆者が既述の学習会での実践の場での問答を再現し、読者諸氏の叱咤激励を仰ぎたい。

問…生産緑地は、減歩率を軽減せよ！

答…生産緑地と言えども市街化区域内にあり、将来いつかの時点では必ず市街化され

ることになっています。例えば大規模な集約換地ができず、宅地化街区の隣が生産緑地の街区となるような場合、その間に入ってくる区画道路はたとえ片側が生産緑地であっても、整備水準は宅地化街区並みとなり、従って減歩率の軽減は不可能と考えます。

但し、思い切った集約換地に踏み切ることによって、別の考えも不可能ではないと思います。その場合、生産緑地街区ゾーンについては、①大街区として道路率を低下させ、②道路の整備水準を落とし、幅員も6mから4mに狭め、かつ舗装も防塵処理程度に落とす(将来の道路の追加や拡幅については、地区計画制度で補完する。但し、施行者や事業費については何の裏打ちもない)などを行う。その結果、整備後の路線価や事業費の低下へと導き、減歩率の軽減を図ることが考えられます。いずれにせよ、皆さんの飛換地に対するご理解をいただけますよう、ますます皆さんと共に学習を深めて参りたいと考えています。

五、おわりに

三大都市圏特定市の市街化区域内農地面積は四八、五〇〇ha、そのうち生産緑地が三一%、宅地化農地が六九%という現状からみれば、同様の苦悩を抱えながら日夜ビジネスに励んでいられる関係諸氏が多いものと考えられる。

過去の政策については国政レベルで行われたものであり、いままさら批判するものではないし、都市内に緑と潤いを与えて来たことも事実である。

しかし、都市制度としては、秩序ある都市発展のため、場合により逆線引きも考慮に入れながら、関係各位の英知と協力により取り組んで行くべきであろう。



昭和29年立命館大学理工学部土木工学科卒業。昭和29年～同55年京都市に勤務。平成元年に野中テクニカ研究所を開設、現在に至る。著書「要説土木法規」門川三郎・野中保共著 芦屋市都市計画審議会委員、(財)区画整理促進機構派遣専門家。

平成9年度 建設省関係 市街化区域内農地関連重点施策及び概算要求の概要

—市街化区域内農地の活用による緑豊かで良好なまちづくりの推進—

建設省建設経済局・都市局・住宅局

文中表組の左段は国費、右段は事業費

一 都市基盤施設整備 及び面的整備の推進

(1) 都市基盤施設整備の推進

市街化区域内農地の計画的市街化を推進するため、道路、下水道及び公園等の都市基盤施設整備を計画的かつ積極的に進める。

なお、良好な宅地化を図るため、幹線道路に加えて区画道路も含めたきめ細かな道路整備を推進する。

① 概算要求額

(単位：百万円)

	平成九年度	前年度	対前年 度比
街路事業	八四三、〇五五	八五七、九三三	〇・九八
公園事業	四一、五五〇	四四六、〇二二	〇・九三
下水道事業	一一、二四七、三三三	一一、二七六、九〇六	〇・九九

注 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。

(2) 土地区画整理事業の推進

① 緑住まちづくり推進事業の推進

大都市地域における市街化区域内農地の無秩序な市街化を防止するため、生産緑地と宅地化農地の交換分合のニーズに対応しつつ介在的に残された市街化区域

内農地の計画的宅地化を図る土地区画整理事業等を推進する。

特に、地価が高く、宅地化が特に求められる地区における事業を公共投資重点化枠として重点的に推進する。

また、緑住まちづくり推進事業を起債対象事業に加え、補助のうち地方負担分について起債対象とする。

なお、機動的な事業推進のため、新しい柔軟な技術基準の活用、認可事務の市長等への委任等の推進を図る。

② 固定資産税等の軽減措置の活用

平成六年から十年までの間に地区計画等が都市計画決定され、かつ土地区画整理事業の事業認可がなされた区域内の宅地化農地について、事業の誘導・促進のため創設された固定資産税等の軽減措置を活用する。

③ 区画整理士、農協等の活用により、農地所有者へのノウハウの提供

農地所有者が主体的に行う土地区画整理事業を円滑に推進するため、(財)区画整理促進機構による専門家派遣等をはじめ、土地区画整理事業に関するノウハウを有する公的機関や民間、農協、区画整理士による支援を積極的に推進する。

④ 住宅街区整備事業の拡充

災害に対し危険な密集市街地等にお

る防災性の向上や、都市の既成市街地内に散在する低・未利用地等の土地の有効利用を促進するため住宅街区整備事業の採択要件を緩和するとともに補助対象を追加する。

- ・非建付地要件、地域地区要件の緩和
- ・施行面積要件の緩和

一ha以上↓非建付地要件の緩和に係る地区について○・五ha以上

・補助対象に補償費、共用通路整備費等を追加する

⑤ 概算要求額

(a) 土地区画整理事業

	平成九年度	前年度	対前年度比
緑住まちづくり推進事業	五、三三七	五、一一三	一・五〇
道路整備特別会計	一、四一九	一、一七二	一・五〇
無利子貸付金	二、三〇六	二、三三六	一・〇八
	一、一六五	一、〇二八	一・一八

(単位：百万円)

(b) 住宅街区整備事業

	平成九年度	前年度	対前年度比
一般会計	四〇八	四〇八	一・〇〇
道路整備特別会計	三三八	三三八	一・〇〇
	三一九	三一九	一・〇〇

(単位：百万円)

(3) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業等の推進

① 「住宅宅地供給総合支援事業」の創設
地域課題に対応した良好な住宅宅地の供給を促進するため、緊急住宅宅地関連特定施設整備事業等の関公関連制度を統合し、基幹的な公共施設以外の関連施設等について包括的な補助を行う「住宅宅地供給総合支援事業」を創設する。併せて、公開空地等の用地補償費を補助対象に追加するなど、支援措置の拡充を図る。

② 概算要求額

	平成九年度	前年度	対前年度比
住宅宅地関連公共施設整備促進事業	三三三、〇〇八	三三三、〇〇八	一・〇〇
住宅宅地供給総合支援事業	一五四、八八八	一五四、八八八	一・〇〇
住宅宅地関連特定施設整備促進事業等の関公関連事業の合計である。	一、〇〇四	一、〇〇四	一・〇〇

(単位：百万円)

注(1) 各事業費・国費については、各事業の全国計の値である。
 (2) 住宅宅地関連公共施設整備促進事業については、道路整備特別会計を含む。
 (3) 住宅宅地供給総合支援事業の前年度は、緊急住宅宅地関連特定施設整備促進事業等の関公関連事業の合計である。

二 良好な住宅・宅地供給の促進

(1) 住宅建設計画戸数

	平成9年度	前年度	増減
公営住宅等	八三、〇〇〇	八五、〇〇〇	一、〇〇〇
うち特定優良賃貸住宅	四三、〇〇〇	四三、〇〇〇	〇
公庫住宅(賃貸住宅)	五六、五〇〇	五六、五〇〇	〇
公団住宅(賃貸住宅)(賃特分住宅)	一三、〇〇〇	一三、〇〇〇	〇
特定賃貸住宅利子補助補助	一三、〇〇〇	一三、〇〇〇	〇
農住利用補助	八、〇〇〇	八、〇〇〇	〇

(単位：戸)

注 各事業の全国計の値である。

(2) 大都市農地活用住宅供給整備促進事業の推進

市街化区域内に存する農地や低未利用地を有効活用した住宅供給を促進するとともに、当該住宅供給に関連して必要となる道路等の住環境整備施設の整備を一体的に行う。(住宅地区改良費の中で対応)

① 概算要求額

	平成九年度	前年度	対前年度比
住宅地区改良	六、三九七の内数	六、三九七の内数	〇・八四
	四七、三〇〇の内数	五三、九八一の内数	〇・八七

(単位：百万円)

注 全国計の値である。

(3) 住宅市街地等の総合的な整備の推進

① 市街地住宅整備における福祉施策との連携強化

高齢者等の生活しやすい市街地環境の形成を図るため、都心共同住宅供給事

業、住宅市街地総合整備事業及び優良建築物等整備事業において、社会福祉施設等を合築・併設する事業に対して全体用地補償費の一部を補助対象に追加し、福祉部局との連携のもと市街地住宅整備を強力に推進する。

② 市街地住宅整備における公開空地の確保の推進

都心共同住宅供給事業において、公開空地等を設けることにより、市街地環境の整備に資する計画とした場合、公開空地等の用地補償費相当額を新たに補助対象とする。

③ 概算要求額

(単位：百万円)

住宅市街地総合整備事業	平成九年度 一四、六九九	前年度 一三、三三二	対前年 度比 一・一〇
うち都心共同住宅供給事業	四、五〇〇	四、三三七	一・一三
	一三、二〇〇	一〇、〇〇〇	一・三三

注 各事業の全国計の値である。

(4) 定期借地権を活用した住宅用地供給の促進

質の高い定期借地権付住宅の供給促進の環境整備を図るため、住宅・都市整備公団等が施行する土地区画整理事業実施地区での定期借地権方式の活用、住宅金融公庫融資の拡充、税制上の特例などの措置を講ずる。

(5) 木造三階建共同住宅の建設促進

地場産材を活用した木造公営住宅の建設促進を図るとともに、公的木造三階建共同住宅の建設促進を図る。

三 生産緑地の適正な保全と利用

(1) 市民農園の整備の推進

生産緑地の有効活用のため、市民農園整備事業を活用した市民農園整備を促進する。(都市公園事業費補助の中で対応)

① 概算要求額

(単位：百万円)

都市公園事業費補助	平成九年度 三六、一五五の内数 一〇、八二五の内数	前年度 三五七、六五四の内数 一三〇、三七七の内数	対前年 度比 一・〇三
-----------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------

注 各事業の全国計の値である。

(2) アグリフロント計画の策定

生産緑地の保全と利活用を促進するための地区整備計画(アグリフロント計画)の策定を推進する。(都市公園事業費補助・緩衝緑地等(複合リゾートカントリー等整備計画調査)の中で対応)

① 概算要求額

(単位：百万円)

緩衝緑地等	平成九年度 一六、三三七の内数 七、三〇の内数	前年度 三、七五四の内数 八、二〇〇の内数	対前年 度比 〇・八五 〇・三三
-------	-------------------------------	-----------------------------	---------------------------

注 全国計の値である。

(3) 生産緑地マニュアルの活用

生産緑地を活用していくために、市民農園の開設等農地所有者を対象として作成した生産緑地活用マニュアルを活用し普及啓発を行う。

(4) 特定市民農園制度の活用

特定市民農園の用地として貸し付けられている土地の相続税の評価を減ずる特定市民農園制度の活用により、優良な市民農園の整備を推進する。

四 生産緑地の買取り支援の充実

(1) 都市開発資金制度の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公園、緑地のほか、都市機能の維持及び増進に必要な土地として取得するため都市開発資金を積極的に活用する。

(2) 公共用地先行取得等事業債及び交付税措置の積極的な活用

買取り申出が行われた生産緑地を、公共事業等を円滑に執行し、又は国土の利用を総合的かつ計画的に推進するために必要な土地として取得するために、公共用地先行取得等事業債及び交付税措置を積極的に活用する。

(3) 補助事業による買取りの支援

都市公園事業により生産緑地の買取りを

支援する。

(4) 先行的な都市計画決定

生産緑地地区において、公園、緑地、道路等の都市施設予定地として必要なものについて先行的に都市計画決定を行う。

(5) 概算要求額

(単位：百万円)

用地先行取得資金	平成九年度	前年度	対前年
特定公共用地等	60,000	70,000	1.1E
先行取得資金	18,000	27,000	1.5E

注 全国計の値である。

五 関係機関との

連携・調整体制の整備

(1) 関係機関との連携・調整体制の強化

「都市農地活用連絡会議」等の積極的活動により、市街化区域内農地の計画的市街化への取り組みを強化する。

(2) 連絡協議会の設置の促進

関係都府県及び関係市において、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社、農業協同組合等で構成される連絡協議会の設置等連携体制の整備を促進するとともにその活動を支援する。

(3) 財都市農地活用支援センターによる支援

上記協議会活動の支援の一環として、ま

た農地所有者による計画的まちづくりを支援するため、(財)都市農地活用支援センター

による都市農地活用アドバイザーの派遣、ノウハウの提供等を推進する。

(4) 「まちづくりガイド」の活用

関係機関との連携・調整体制の強化と併

せて、市街化区域内農地を活用したまちづくり気運の醸成から事業化までを内容とした、地方公共団体、農協等の職員向けマニュアル「まちづくりガイド」を活用して、計画的まちづくりの推進を図る。



都市農地に係る固定資産税の軽減措置に関して、農地の計画的市街化の場合は軽減が認められると聞きましたが、具体的にはどうでしょうか。



平成五年度一月一日時点で特定市街化区域農地に該当する農地で、一定期間内に地区整備計画等に係る都市計再決定が行われること、かつ土地区画整理事業等に係る事業認可等がなされること、この二つの要件を満たした場合であれば、固定資産税の軽減措置が受けられます。軽減の概要については、左表をご参照ください。

表 都市農地に係る固定資産税の概要

農地の計画的市街化	
*平成5年1月1日時点で特定市街化区域農地に該当し、一定期間内に①地区整備計画等に係る都市計画決定が行われ、かつ、②土地区画整理事業等に係る事業認可等がなされた場合	
4年(1992)	計画的市街化手法 ① 地区整備計画・住宅地高度利用地区計画 要件 都市計画決定
5年(1993)	② 土地区画整理事業 住宅街区整備事業 組合設立、事業認可、事業計画の決定
6年(1994)	H6.4/1-H8.12/31 までに要件を満たす事となった場合
7年(1995)	
8年(1996)	
9年(1997)	H9.1/1-H10.12/31 までに要件を満たす事となった場合
10年(1998)	
11年(1999)	
備考	●平成5年1月1日時点で特定市街化区域農地であっても、この特例の適用を受けることとなる年度の前年度までに10分の1特例及び左欄の賃貸住宅の敷地についての固定資産税の軽減措置を受けた土地は、この特例の対象から除かれます。 ●都市計画税も同様に減額されます。 地方税法附則第29条の6

平成9年度 国土庁関係 市街化区域内農地関連重点施策及び概算要求の概要

—市街化区域内農地の計画的土地利用転換の推進—

国土庁土地局土地政策課

市街化区域内農地の計画的な土地利用転換を推進するため、国土庁では土地利用転換計画策定事業、農住組合事業等関連施策の充実を図るとともに、土地について「所有から利用へ」の国民の意識転換を図り、土地の新しい利用形態として注目されている「定期借地権制度」の活用を促進するため、活用実態の調査等を行い制度の普及促進に努めているところである。

平成九年度は、行政と農協の連携推進体制を確保しつつ、これら施策の一層の充実を図り、農と住の調和したまちづくりを積極的に推進する。

平成九年度関連概算要求…国費四五五、三七六千円(前年度四一六、二五九千円)
(前年度対比一・〇九)

一 土地利用転換 推進計画策定の促進

①土地有効利用促進基礎調査事業

市街化区域内農地等の有効利用を促進しつつ、良好なまちづくりの推進を図る上での基礎的な資料とするため、市街化区域内農地等の分布状況等土地利用に関する各種動向、実態、土地有効利用推進上の課題等について調査・検討を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する(補助率1/2)。

平成九年度概算要求…国費…

三四、〇一〇千円(九年度新規)

②土地利用転換推進計画策定事業(農住型・民間開発型)

市街化区域内で相当規模の土地利用の転換が予想される区域及びその周辺区域を対象にまちづくりの課題・構想、土地利用転換に伴って必要となる公共施設の整備等に関する計画の策定等を行う地方公共団体に対し、その経費について補助する(補助率1/2)。

平成九年度概算要求…国費…九五、九二〇千円
(前年度九九、五六二千円)
(前年度対比〇・九六)

参考外書き(低未利用地型等)

平成九年度概算要求…国費…

一一一、四八五千円

二 農住組合の設立及び 組合による事業の促進

農住組合の設立を促進し、農地所有者の自主的な取組みによる良好なまちづくりを進める。

(1) 財政的支援

①農住組合推進事業

農住組合が行う事業計画の策定、農住コ

コミュニティー施設（市民農園等）の整備等に要する経費について都道府県（指定都市及び中核市を含む）を通じ助成を行う。また、都道府県の農住組合に対する指導監督等の経費について助成する（補助率1/2）。

平成九年度概算要求…国費…一〇一、六九四千円（前年度一〇〇、六六三千円）
（前年度対比一・〇一）

②農住組合設立支援対策調査

農住組合の設立に適した区域において、地権者の意向調査、モデル地区の設定、事業方針の策定等を行うことにより組合の設立を促進する調査を実施する。

平成九年度概算要求…国費…七三、二三〇千円（前年度七〇、四三六千円）
（前年度対比一・〇四）

③以上のほか、特定優良賃貸住宅供給促進事業、緑住まちづくり推進事業（緑住区画整理）等、農住組合が活用できる各種支援措置の活用が期待される。

(2)税制上の支援（平成九年度税制改正事項）

①登録免許税

農住組合の行う交換分合により土地を取得した場合の所有権の移転登記の税率の特例措

置（税率五〇/一〇〇〇→四〇/一〇〇〇）を、二年間延長する。

（適正期限 平成九年三月三十一日↓平成十一年三月三十一日）

②不動産取得税

農住組合の行う交換分合により土地を取得した場合の不動産取得税の減額措置（失った土地の価格の三分の二に相当する税額の減額）を、二年間延長する。

（適用期限 平成九年三月三十一日↓平成十一年三月三十一日）

③不動産取得税

農住組合が新築した中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る不動産取得税の減額措置（当該住宅の取得に係る不動産取得税の十分の一の減額）を、三年間延長する。

（適用期限 平成九年三月三十一日↓平成十二年三月三十一日）

(3) 研修の実施等

①農住組合制度普及啓発対策

J A担当者等に対し、農住組合制度及びその事業推進に必要な知識を普及啓発するための研修を行う。

平成九年度概算要求…国費…三、四五三
千円（前年度三、三九六千円）
（前年度対比一・〇二）

②(財)都市農地活用支援センターが行う各種研修を推進する。

三 行政と農協の連携体制の整備の促進

農地所有者に対し、まちづくりの専門家である「都市農地活用アドバイザー」の派遣等を通じて面整備への誘導を行うとともに、計画的な土地利用転換を促進する活動を行政と農協等が、連携して行う場合、(財)都市農地活用支援センターを通じてこれを支援する。

計画的土地利用転換推進体制整備事業

平成九年度概算要求…国費…八八、四九五千元（前年度八五、六八九千元）
（前年度対比一・〇三）

四 定期借地権制度活用促進事業

定期借地権制度を活用した土地の有効利用の動きを定着させるため、本制度の利用実態の把握を行うとともに、定期借地権制度の活用に関するモデル調査等を行い、適正な普及に努める。

平成九年度概算要求…国費…四八、九四三千元（前年度四七、〇八六千元）
（前年度対比一・〇四）



現地視察をする参加者

松本市で「第二回JAまちづくり 面整備推進研究交流会」開く

JA全中主催の「第二回JAまちづくり面整備推進研究交流会」が九月二十六、二十七日の両日、長野県松本市の美ヶ原温泉ホテルで開かれ、約百人のJA資産管理担当者らが参加、現地視察や実践報告、基調講演など聞き、研究交流しました。

集会ではまず松本市の「下二子土地区画整理事業」と「芳川小屋地区土地区画整理事業」の二つの実施地区を視察しました。いずれも住宅地・工業地への目的換地をしたり、地区計画の導入など、組合員の合意づくりを基礎に実施しており、その事務局を地元のJA松本ハイランドが務めているなど独自の仕組みと体制が注目されました。

特に芳川小屋地区の事業は、隣接の調整区域五十七haを、農家の意向調査に基づいて農業継続地の緑農地と宅地化する緑住区に分けて事業実施している、全国的にもユニークな手法です。具体的には、緑農区は土地改良事業で整備、緑住区は市街化区域に編入して区画整理事業を実施、農と住の調和したまちづくりに取り組んでいます。

視察と実践報告で注目されたもう一つの特徴は、松本市が単独で区画整理事業に補助し、公共施設の負担もしていることです。

集会では、こうしたJAや市役所の実践報告はじめ、JA全中の基調報告、建設省と農水省の来年度関連予算対策や事業紹介、まちづくり・面整備取り組み策の研究報告などがあり、最後に全体討議で取り組みへの強化を確認しました。

東京、大阪の二会場ですべての 「JA土地売買媒介研修会」

JA全中と全国農協宅建流通センターは、十月二十四、二十五の両日、東京・内神田のコープビルで、初めての「JA土地売買媒介研修会」（東京会場）を開催しました。この研修には、同センターの会員、JA各連、関係機関など百二十人が参加し、研修内容への関心が強いことを伺わせました。大阪会場での同研修会は、年明け早々の一月九、十の両日、JA全共連大阪センターで開催されます。

JAは、組合員が相続などで土地を売却しなくてはならない場合、組合員が不利益を被ることがないように、土地売買媒介をしなくてはなりません。その適切な対応がたいへん重要で、今回の研修では、先進JAであるJAみどりの各務鉦一参事が、JAにおける土地売買媒介の実務のノウハウをその一連の業務の流れに沿って説明しました。そして、契約上の注意点と紛争事例について、同センター顧問弁護士の山岸洋氏が紹介しました。大阪会場の研修も、両氏が講師で同様の内容を予定しています。

● 期待の豊田市美術館が昨秋オープン!

豊田市企画部都市計画課主査 鈴木 智江



豊田市は人口約三四万人、愛知県のほぼ中央に位置します。全国有数の工業生産高を誇る一方、二九〇・一二平方キロの広大な市域には多くの自然が残されています。市街地の中をゆったりと矢作川が流れ、少し車を走らせればほとんど手つかずの原生林が広がり、市域の約一四％が国定公園に指定されています。地域に古くから根づく伝統や文化も受け継がれ守られており、また他方ではアメリカのデトロイト市との姉妹都市提携（今年で三十六年を迎える）を始め、オックスフォード大学ボドリアン図書館、ヴァチカン美術館、デトロイト美術館など海外と

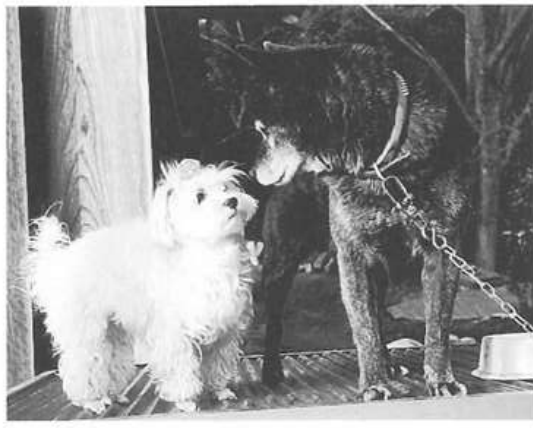
の交流も活発に行っています。こんな新しいものと古いもの、工業と自然とが混在する豊田市で、昨年一月にオープンしたのが、「豊田市美術館」です。市街を一望する小高い山の上に落ち着いたたたずまいを見せており、直線を意識した建物の外観は、少しあっさりしすぎているかとも思えるくらいにシンプルですが、それがかえって周囲の緑とすっきり調和し、また空の色を映して時々刻々違った表情をみせてくれます。

九つの展示室のほか地元の漆工芸作家の高橋節郎館を併設、図書閲覧室、AVブース、講堂、アトリエ、ミュージアムショップ、レストランなど付帯施設も充実しています。収蔵品を常設展示するとともに、海外の美術館との提携により意欲的な企画展の開催に取り組んでおり、今後の動向も楽しみです。

道路、橋梁、再開発ビル、運動公園、コミュニティセンター、市民文化会館等々様々な施設の整備に行政は日々取り組んでいるのですが、私のなかではこの美術館の建設は「心待ちにしていた」という感がありました。海外的豊かな感性にじかに触れ、自分のなかにも何か新鮮なものが生まれるのではと、大きな期待もっています。皆さんもし機会がありましたら、いちど「豊田市美術館」へお立ち寄りください。

● 私のペット(家族)“自慢”

茨城県経済連 地域開発部 資産管理課 萩原 隆史



私の家では、ペットと言うよりも、家族の一員として犬を三人(匹)育てています(三人とも、血統書付)。犬にも、種類はいろいろありますが、家の三人は、マルチーズ一人(ダイアナ・女)と甲斐犬の二人(テツロウ・男とカイ・男)です。

家は、今、両親と私の三人で暮らしています。だから、両親は、犬の三人を子供以上に可愛がっています。その証拠として、私が居間で横になっていた時、母が、「ダイちゃん。ダイちゃん」と呼ぶのですが、近くにダイアナのいる気配はなく、もしやと思いい、振り返って見ると、母に「あ、間違え

た」と一言いわれてしまった。り、仕事から帰って、夕飯を食べていた時、炊き込みご飯が出てきたのですが、私が、「これ、美味しい」と言いながら食べていたら、両親が笑っているの、何かと思っていいたら、その炊き込みご飯は、本当は、テツロウとカイのためにわざわざ料理したものでしたのです。それを「美味しい」と言いながら食べていた私がとても面白かったらしく、誰のために料理されたものがわかった時、父には、「人間が食べて美味しいのだから、犬が食べても喜ぶはずだよ」と言われ、ちょっと悔しいやら、おかし



いやらと思ったことを覚えていています。しかし、ダイアナ・テツロウ・カイの三人は、私が仕事で遅くなった時でも、しつぽをフリフリお出迎えてくれるので、憎むどころか、可愛くて仕方ありません。そんな三人をペットとしては扱えず、妹・弟として可愛がっています。こんなに可愛がられている犬は、世界広しといえどもわが家の三人ぐらいたと思います。

最後に一言、ペットとして育てられているのは、本当は、私だったりして……?

定期借地権に係る税制・開発規制・ 住宅金融の改正要望

平成8年7月

定期借地権普及促進協議会

会長 三澤 千代治

定期借地権制度の普及は、宅地需給の動向や市場の変化に大きな影響を与えると共に、地価の安定にも寄与することが期待されており、宅地の保有から利用への転換をさらに促進するためにも有効な制度であります。

定期借地権を活用した住宅供給は、土地所有者の土地保有志向を充足しつつ、低コストで良質な住宅取得を可能とするものであり、良好な街づくりの形成にも資するものと期待されております。

このような定期借地を活用した事業を一層普及促進するために、下記の事項を要望いたしますので、ご高配いただきますようお願い申し上げます。

記

I 税制改正に係る事項

一 底地評価の見直し

(1) 改正要望内容

定期借地権の設定された底地の評価は、①地代の純収益力による収益価額、②残存期間を考慮した復帰価額、③市場価値（担保価値）等の角度から直接的に評価していただきたい。

(2) 現行制度

「更地価額－定期借地権の価額＝底地の価額」と定義し、借地権価額を算出し

た残りが底地価額となり、底地価額を間接的に評価している。これによると、借地権残存期間が一五年を超える定期借地権の底地は、殆どが更地価額の八割となる。

(3) 改正理由

① 土地所有者が定期借地を選択する大きな理由は、当該所有地を保有し続けることが出来ることであるが、現在の底地の評価額が高いために、相続時において土地所有者は土地を保有し続けることが難しくなり、手放さざるをえなくなる。

② また、仮に売却を考慮しても

i 現在の底地の評価額と同額で売却出来るとは考えられない

ii 長期間の借地権がついた土地に広く市場性が有るとは考えられないために売却の見通しも立たず、定期借地に踏み切れない状態であり、その供給に支障が生じている。

(参考) 複数の不動産鑑定士による評価は以下である。

当初は更地価格の 五割程度、三〇年経過後で 六〇七割程度

二 相続時における保証金の評価の見直し

(1) 改正要望内容

定期借地権における保証金の債務評価は額面で評価していただきたい。

(2) 現行制度

地主の債務額を以下の計算式で算出している。

保証金等の額に相当する金額×課税時期における定期借地権の残存期間年数に
応ずる年六%の複利原価率

(3) 改正理由

① 現行計算式によると、何ら土地の有効活用を図らずに保有していた方が相続評価額が低くなり、土地基本法の精神にのっとり定期借地権により土地利用を図ったほうが相続評価額が高くなり、土地所有者の土地利用意向を著しく減退させる。

② 相続が発生すると相続人は相続税を支払うために物納あるいは売却する。その場合には保証金は額面で取り扱われることとなる。

③ 借地人と土地所有者との一般的な契約において保証金はあくまでも債権債務として当事者は認識し、返還請求権の登記までしている。特に一戸建ての定期借地権付住宅においては、借地人から中途解約は自由、中途での土地売買、物納等の場合には保証金は額面で取引される、となっている契約が多

い。よって、土地所有者の保証金から得る経済的利益は、五〇年分が確定しているとは考えられない。

④ 保証金はその運用益を地代の一部として考えられており、地代を低く抑えるための便法である。したがって、貸しビルの無利息保証金と同様の性格を持っており、貸しビルの無利息保証金と同様額面で評価されたい。

Ⅱ 開発規制緩和に係る事項

一 公共公益施設用地移管の緩和

(1) 要望内容

道路・公園等の公共公益施設用地については、エンドユーザー宛貸地の貸借期間終了時に、地主が事業前の状態と同様に所有していけるような制度を検討して頂きたい。但し地主と公共団体との協議により公共団体に帰属することも可能なものとして頂きたい。

(2) 要望理由

① 地主の定期借地権事業実施のメリットの一つは、現在所有する土地が貸借期間終了後確実に返還されることである。その際、エンドユーザーへの貸地のみならず開発行為等により公共団体に移管される公共公益施設についても返還される

ことを強く望んでいる。公共減歩は地主にとっては先祖伝来の土地が失われ資産が減少すると言うことに他ならず、定期借地権事業実施へのインセンティブを低下させている状況になっている。

② 又、公共減歩は所有地面積の減少の他に、一体の土地が道路等で分断されエンドユーザーから返還された土地で一体利用等の有効利用ができない結果をもたらすことも地主の事業意欲を削ぐ面がある。

③ 必要性の少ない公共公益施設を公共団体が保有・維持管理していく社会的コストの軽減が図れる。

④ 但し、事業地の貸借期間終了時に、設置済の公共公益施設がある方が返還された事業地の有効利用ができる場合があるので、公共団体に帰属できる途を開いておく必要がある。

(3) 具体的な方策

- ・公共公益施設を公共団体が定期借地する。
- ・公祖公課は非課税。
- ・施設の維持管理は公共団体が行う。
- ・保証金、借地料等は無料。
- ・エンドユーザー宛貸地の貸借期間終了時に地主／公共団体が協議の上、個々の施設毎にどちらに帰属させる

か決定する。

・但し、状況によっては貸借期間中であつても帰属の決定を行うことができるものとする。

・公共団体に帰属する対象施設及び用地については、地主の土地利用計画
上位置の変更が必要な場合は協議の上位置変更を行うことができることとする。

尚、道路に関しては、建築基準法規定の活用により移管を行わず地主の所有のままとすることが可能であり、前述の方策が定まるまでの当分の間、早急に次の規定の弾力的運用を行う。又これらの規定による場合、管理は住民が行うことになるが、その場合公共施設管理費用の負担に不公平が生じないよう管理費用の助成を行う。

(建築基準法の規定)

法四二条一項五号：位置指定道路の規定
法四三条一項但し書き

…道路に代わる「空地」の規定
法八六条：総合設計による一団地の取扱

二 開発諸負担の緩和

(1) 要望内容

定期借地権事業については所有権による開発事業と同様の開発諸負担を課すことなく、何らかの減免措置を講じて頂き

たい。尚、開発諸負担とは開発負担金、諸用地の無償提供、文化財調査費用負担、環境アセスメント、負担工事その他指導要綱・指導により開発者に課せられる負担金及び費用負担並びに負担行為を言う。

(2) 要望理由

① 一般的に、定期借地権事業に係る開発諸負担は零細な個人地主の負担であることが多く、地主はそのために保証金を充てざるを得ないことが多い。その場合、エンドユーザーによる定借契約の中途解約時に保証金返還の原資が不足する等、借地関係が不安定なものになる。

② 定期借地権事業は事業としての採算性に乏しい。所有権による開発事業と同様の開発諸負担を課されることは、事業を圧迫し定期借地権事業の健全な発展を阻害する事になりかねない。

特に、個人地主の意識では、自分の所有する土地をエンドユーザーに貸す行為により負担が発生することは納得しがたいとの意識が強い。

③ 定期借地権事業を行う地主は、市民として納税によりインフラ整備費を負担している。自らの所有地を整備することにより土地分譲事業者が行う開発

事業と同様の負担を求められることは、税の二重負担という側面がある。

以上のような理由等から、公共団体の指導要綱の中には自己使用等の場合、開発諸負担の減免または行政対応範囲の拡大、その他の措置を講じている規定が見られる。

④ 今後想定される高齢化社会・少子化
・ライフスタイルの多様化等を考えた場合、住宅についても高齢者対応住宅・二世帯住宅・環境共生住宅・ライフスタイル提案住宅など「ゆとりある住環境」の創造が不可欠である。当然のことながら住宅の質、広さともにアップし購入価格にはねかえることとなる。定期借地権住宅は購入者にとって土地費負担が少なく済む為、今後の住宅供給の主流となる可能性を持っている。この様な時代のニーズをかなえるためにも、事業費の軽減を図ることは不可欠である。

(3) 具体的な方策

個人事業者による定期借地権事業については、上記の観点から開発諸負担の減免措置を検討する。尚、貸借期間途中でエンドユーザーが底地を買収して、結果として所有権事業となった場合は清算等を行うことを検討する。

三 補助金、低利融資等の助成

(1) 要望内容

一定の基準を満たした定期借地権事業については、その事業費について補助金の交付、低利融資等の助成を検討していただきたい。

(2) 要望理由

① 要望二、の①と同様

② 要望二、の④と同様

③ 中堅所得者向けの優良な公的賃貸住宅のストック形成には特定優良賃貸住宅制度、市街化区域内農地の計画的宅地化をはかるためには緑住区画整理制度等の助成制度がある。定期借地権事業は土地の保有・資産活用指向を充足しつつ、土地の所有と利用の分離により、低廉良質多様な住宅供給、土地の有効・高度利用の促進をはかるものであり政策的に普及促進を目指すものであるので、何らかの助成措置があつてしかるべきである。

(3) 具体的な方策

・一定の基準を満たした「優良な定期借地権事業」にはその事業費についての助成を検討する

・事業費には許認可取得関連費用・造成工事関連費用・開発諸負担等が考えられるが、現行の他の補助制度と

のバランスを勘案し補助金の交付・低利融資等の助成システムを構築する。

・地代に対する補助についても検討する。

四 公共団体の定期借地権事業についての理解

(1) 要望内容

定期借地権事業の普及促進の観点から、公共団体においては定期借地権事業に対して一層のご理解・ご認識を頂戴したい。

(2) 要望理由

① 公共団体に定期借地権事業に対する理解・認識が浅い場合が見受けられるが、その場合行政判断・事務が遅れがちになり、事業スケジュールが全うできないケースがある。

② その場合地主が不安になり、事業意欲が無くなってしまふ場合がある。

(3) 具体的な方策

① 公共団体の担当部局・担当者の定期借地権事業に対する理解の促進を図る。

② 定期借地権事業の専門担当窓口を設置する。

③ 取扱要綱等の整備により行政事務の円滑化を図る。

III 住宅金融に係る事項

一 銀行の住宅ローンの改善

これまでに融資された民間の住宅ローンは、原則として提携ローンとなつていますが、一般の住宅ローンと同じ取り扱い（非提携・金利水準）とされたい。

二 住宅金融公庫の改善

(1) 定期借地権付きマンションの保証金についても、融資の対象とされたい。

(2) 建売住宅についても、優良分譲住宅と同じく、保証金についても融資対象とされたい。

(3) 優良分譲住宅の保証金融資について、融資額の引き上げ（現行は所有権の二〇％）を検討されたい。

(4) 保証金に対する融資について、底地への抵当権設定登記は地主の協力を得ることが難しいので、これに代わる債権保全措置（例えば、保証機関による保証）を検討されたい。

●都市農地を活用したまちづくりに携わる方々の必携書●

『都市農地を活用したまちづくりガイド』刊行のご案内

平成8年11月刊行

発行：(財)都市農地活用支援センター

A4判/285ページ/定価4,000円(消費税込み、送料は別途)

都市農地センターでは、都市農地を活用したまちづくりに携わる公共団体、JA等の担当者の方々からの要望が強かった市街化区域内農地の良好かつ計画的なまちづくりに向けての実務的な誘導・推進のための手引書をこのたび作成し、刊行することといたしました。本書は、まちづくりに携わる方々が日常業務のなかで直面するであろう場面・課題ごとに、まちづくり気運の醸成から事業化までの各段階ごとに順をおって、どのような対応方法があるのかを豊富な先進事例や参考資料をもとに説明してあります。本書ではまちづくりの各段階のなかで、一番困難といわれている事業の初動期に重点をおいて説明を加えてあります。

また、本書は全体を通して読まなくても、とりあえず自分が直面している該当の部分だけを読んでも十分参考になり、実務に活用できるほか、各章とも辞典感覚で利用することもできます。本書の構成はまちづくり気運の醸成から事業化までの本編、豊富な先進事例を収録した事例編、役に立つ資料編の3編で構成されており、それぞれが相互に関連するように編集されています。

国やJAからも本書は推薦をいただいております。必ず皆様がたのお役に立ち、幅広くご利用いただけるものと思いますので、ぜひ積極的なご利用をお願いいたしたくご案内いたします。

お申込みは 〒160 東京都新宿区新宿1丁目26番6号 新宿加藤ビル6階
 ㈱都市農地活用支援センター 普及部 石川又は吉田まで
 TEL 03 (3225) 4423、FAX 03 (3225) 5423

「都市農地を活用したまちづくりのガイド」の主な内容(目次)

I 本編

- 1 まちづくりガイドの使い方
- 2 都市農地を活用したまちづくりの意義
- 3 まちづくりのきっかけ
- 4 まちづくりの気運の醸成
- 5 事業化の進め方
- 6 公共団体とJAの役割と連携方法

II 事例集

- 1 まちづくりの進め方(8事例)
- 2 面整備の実施によるまちづくり(7事例)
- 3 JAによる面整備から賃貸住宅建設・管理までの一貫した取組み(3事例)
- 4 賃貸住宅建設・管理の工夫(5事例)
- 5 定期借地権方式を活用したまちづくり(3事例)
- 6 生産緑地を活かしたまちづくり(3事例)

III 参考資料

- 1 市街化区域内農地の概要
- 2 市街化区域内農地に係る税制の概要(平成8年度)
- 3 都市農地を活用したまちづくりの事業制度などの概要
- 4 都市農地を活用したまちづくりに関する普及啓発資料などの事例

「らくりーぶ21」と「楽賃クン」 —全農で開発—

J A全農では、J A組合員の賃貸住宅経営の安定に資するため、P C造規格型賃貸住宅「らくりーぶ21」と、J Aが組合員の委託を

受けて実施する賃貸住宅運営管理事務処理パソコンシステム「楽賃クン」を開発し、普及推進を図っている。

●低コストを実現した「居住空間活用型賃貸住宅」らくりーぶ21

「らくりーぶ21」はJ A全農が、J A設計、提携P C住宅メーカー（大成プレハブ㈱、東急工建㈱）と共同開発。7月より首都圏を対象に取扱を開始した。

構造は耐久性、工期の短縮、メンテナンスの容易さなどを考慮して工場生産により質の均一化がはかれるP C工法を採用している。

標準タイプは三階建て、廊下式で一棟12戸、一戸あたり70.53平方メートルで坪価格五十五万円。

特徴は、①低コストを実現した賃貸住宅 ②二重床構造による約3.5平方メートルの床下収納の実現 ③設備配管のメンテナンスが容易 ④部屋の内部は段差がないバリアフリー対応が可能 ⑤広いベランダ、奥行のある空間イメージ。

特に二重床構造の採用で十分な床下空間が実現でき、今までの賃貸住宅では不可能であった床下収納、掘炬燵の設置、浴槽の埋め込み、室内のフラット化、欄間付きサッシュ、玄関ドア、バルコニ

一への濡れ縁設置も可能となった。

また、設備部分の配管などを構造体から外に出し、二重床部分に納めるほか、共用部の設備も住戸外に設置する方法を採用。そのためメンテナンスが容易になるほか、建築物の耐用年数も大きく向上している。

こうした特徴により、多様な入居者ニーズに対応することが可能となり、近隣物件との競争力を高めている。

すでに日野市、町田市で計70戸を受注しており、来年6月までには約850戸の受注を予定し、県連、J Aとの協議を進めている。

- らくりーぶ21のネーミングは
- 「らく」はらくらく暮(歳)せる、
- 「りーぶ」は住まう、生活する、
- 「21」は21世紀の先取り住宅です。



●「楽賃クン」の導入でスムーズな管理事務の実現

J Aが組合員の委託を受けて行う賃貸住宅運営管理業務の事務処理の迅速化、合理化を目的に、全農では働全農情報サービスとともに、パソコンソフト「楽賃クン」を開発した。これは既に平成4年から普及がすすんでいた「J A賃貸物件管理システム」をバージョンアップしたもので、平成8年4月から全国販売を開始している。

「楽賃クン」は「楽賃カンリ」と「楽賃ネット」から構成されている。

「楽賃カンリ」は、賃貸住宅運営管理事務の一連の流れをシステム化しており、

- ①家主・賃貸物件・入居者に関する総合的な情報管理
 - ②入居者募集パンフレットから重要事項説明書・賃貸借契約書・退去清算表等運営管理に必要な契約書類・帳票等の自動作成
 - ③迅速な入金・精算管理
 - ④家賃口座の自動振替処理
- 等が行えるようになっていく。

「楽賃ネット」は、J Aグループ間および外部不動産業界とのネットワークを構築することが可能なシステムで、空室情報等賃貸物件や売買物件の登録・検索が

行え、入居者の早期・安定確保に威力を発揮する。

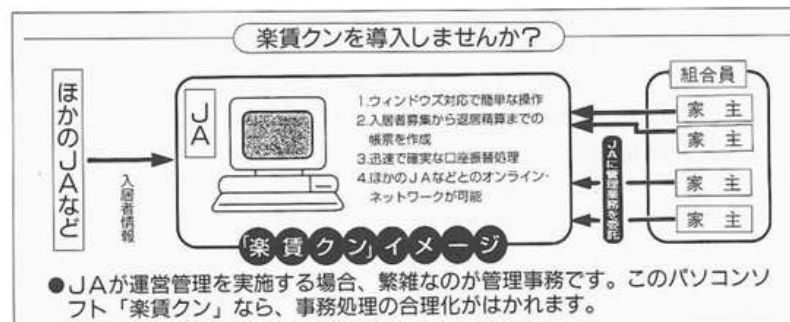
プログラムは全国のJ Aに対応できるようになっており、ウィンドウ環境対応ソフトなのでデータ互換性にもすぐれている。

全農と働全農情報サービスでは、技術の進歩に対応し、およそ2年ごとに「楽賃クン」の機能アップを図っていく方針であるが、導入あるいは、導入予定のJ A・県連の希望を十分に反映させたシステムとしていくため、「楽賃クン導入県連・J A研修会」を開催し、「楽賃クン」に関する質疑応答・意見交換を行っている。(第1回は平成8年11月8日に開催)

J Aグループの資産管理事業を相談から建設・運営管理まで一環した取り組みとするため、また、組合員から賃貸住宅建設後の対応要請の声も強くなってきており、J Aの運営管理事業への取り組みが今後ますます重要性をましてくるものと思われる。

「楽賃クン」は、こうしたJ Aの運営管理業務を強力にサポートするシステムであり、全農では講習会やJ A、県連単位の研修会・デモンストレーションを通じて導入促進をはかっていく考えである。

「楽賃クン」は、平成8年9月末現在26のJ A・県連に導入されている。



センター刊行物のご案内

都市農地を活用したハイ・アメニティ賃貸住宅

ハイ・アメニティ賃貸住宅団地を整備することが町並み形成に寄与するのみならず、事業としてもメリットが大きいことを具体事例を通じてその特色及びコンセプト等を概説 A5判 124頁 定価1,600円 送料310円

都市農地に係る

事業制度と税制のあらまし(改訂版)

基盤整備に対する補助制度等や相続税等税の優遇措置の内容等を紹介した地方公共団体、JA等の担当者が、農地地権者へのPRや相談に応じる時の携帯参考書 A4判 88頁 定価1,500円 送料310円

センター季刊情報誌『都市農地とまちづくり』

都市農地対策窓口向けに、都市農地に関わる特集記事を中心に地方公共団体・JA等の取組みや都市農地活用事例などを盛り込んだ季刊情報誌(年4回発行)

A4判 50頁程度 年間講読料 4,800円

農住組合の手引

平成6年の農住組合法改正を踏まえた、最新の農住組合制度による具体的運用・手段を解説した地方公共団体やJA等の担当者向けマニュアル

A4判 310頁 定価(公的機関)5,000円(民間)7,000円

共同で土地を生かす

(都市農地を活用したまちづくり)

共同による計画的なまちづくりをテーマとした都市農地所有者向け普及啓発パンフレット

A4判 見開き8頁 定価100円

編集 後記

職場にパソコンが一人一台導入されて半年が過ぎました。仕事の協議から飲み会の相談までネットワーク上で行えるのは便利なのですが、不満もないではない。それは自由度が少ないということ。それまで自費で導入していた機械は、自分の使いやすいようにソフトにもハードにも手を入れていたので、あてがいがぶちの機械にはそれが

許されない。与えられた範囲の中で四苦八苦するばかりです。さて、市街化区域内農地関連の行政を担当するようになって早半年。短い経験の中で感じるのは、もっと自由度の高い制度を人々は求めているのではないかということ。これまで様々な制度を用意してきましたが、相続の発生など個々の都合に対応できるかという点に難しい。自由度が高くていい街づくりにつながる方策を考えていきたいと思っています。パソコンも、できる範囲で自由な活用をしていきたいと思っています。手を加えずに動かなくなったこともしばしば

ばでしたが。

(T・K)

先日、某所の市街化区域内農地の現状を見る機会がありました。そこは、地権者と既存建築物の入り乱れるジャングルで、この車社会にあっては、まさに道なき道を行く状態で、ここから何が出てくるか想像も難しい。しかし、この場所、地方公共団体と地元農協、地権者の方々による日々着実な努力が続けられ、良好なまちづくりに向けて動き出していました。

さて、今回、巻頭で話題となっている園芸療法も、これからは市民と農園の新しい関係として研究してみる必要もありそうです。反響が大きければ、より詳しく調べてみたいと思っています。

最後に、情報誌の編集も、ここ東京に出てきたのと同時に係わり始め、早半年が過ぎました。みなさまのお役に立てればとの志を持って、これからのこの着実かつ地道な活動を続けていきたいと思っています。

(S)



●情報誌編集委員会●

主査 釜谷 智弘(建設省建設経済局)
委員 小川 陵介(建設省住宅局)
篠宮 章浩(建設省建設経済局)
西 経子(国土庁土地局)平成8年6月就任
山本 裕理(農林水産省経済局)
紙井 文雄(横浜市)
角本 直樹(神戸市)
山本 治(名古屋市)
東 征司(全国農業協同組合中央会)

事務局
(財)都市農地活用支援センター
星野 昌之
丸山 巍
石川 達郎
吉田 史子

●発行所——(財)都市農地活用支援センター
〒160 東京都新宿区新宿1丁目26-6
新宿加藤ビル6F
TEL. 03-3225-4423 FAX. 03-3225-5423

●発行人——堺 徳吾
●印刷所——興和印刷株式会社

●印刷日 1996年11月29日
●発行日 1996年12月2日

「賃貸物件の運営管理を 安心して任せたい!」

そんな組合員のニーズに応えるために、JA賃貸物件管理システム
「楽賃クン」を導入なさいませんか。

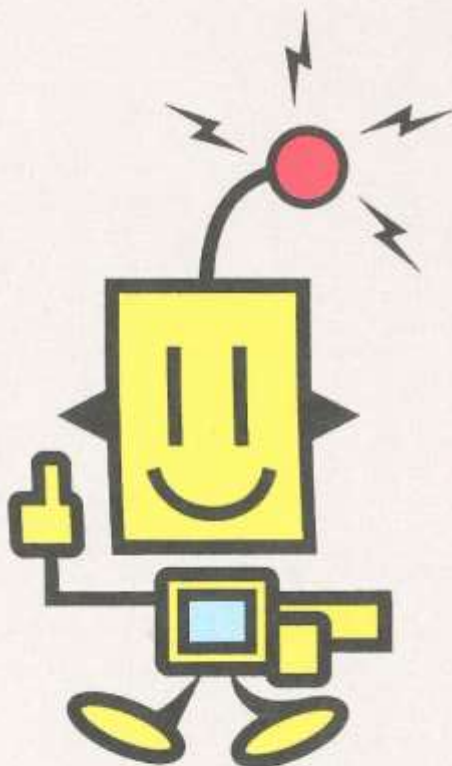
楽賃クンが、JAの運営管理事業を

強化します。

省力化します。

効率化します。

多才にします。



私たちは、農家の資産管理を支援するため、
農家に代わって、施主代行方式による
「農と住の調和したまちづくり」を推進しています。



JA全農(全国農業協同組合連合会)
〒100 東京都千代田区大手町1-8-3

問い合わせ先：
札幌支所 自然・生活課 (011)214-3687
東京支所 農住課 (03)3296-8835
名古屋支所 農住課 (052)202-8102
大阪支所 農住課 (06) 316-2210
福岡支所 農住課 (092)281-2318